



REAL

Søndervej 46, 4735 Mern

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.570	Grund m ²	1.091
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4798**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



MODERNE VILLA MED SKØN UDSIGT OG ATTRAKTIV PLANLØSNING

Velkommen til Søndervej 46 i Mern – en indflytningsklar og velholdt villa fra 2006, hvor en gennemtænkt planløsning, gode lysindfald og en dejlig udsigt over det åbne landskab går op i en højere enhed.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen



Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026

MODERNE VILLA MED SKØN UDSIGT OG ATTRAKTIV PLANLØSNING

Velkommen til Søndervej 46 i Mern – en indflytningsklar og velholdt villa fra 2006, hvor en gen-nemtænkt planløsning, gode lysindfald og en dejlig udsigt over det åbne landskab går op i en højere enhed.

Her får I 141 m² bolig på en grund på knap 1.100 m², og allerede ved ankomsten fornemmes en bolig, der er skabt med fokus på både funktionalitet og familieliv.

Indenfor venter en rigtig god planløsning med fire værelser og to badeværelser, som gør villaen oplagt til både børnefamilien og parret, der ønsker god plads omkring sig. Boligen er naturligt opdelt med en privat forældreafdeling med eget badeværelse samt en separat børneafdeling med tre værelser og boligens andet badeværelse. En planløsning, der giver både fællesskab og mulighed for at trække sig tilbage.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum og den hyggelige stue, der ligger i åben forbindelse. Her strømmer dagslyset ind, og de store vinduespartier inviterer det omkring-liggende landskab helt indenfor. Udsigten over markerne giver en skøn følelse af luft og frihed – og er en udsigt, man aldrig bliver helt træt af.

Udenfor fortsætter de gode kvaliteter. Den knap 1.100 m² store grund giver masser af plads til udeliv, leg og afslapning, mens terrasserne mod både syd og vest gør det nemt at følge solen fra dagens første stråler til den lange sommeraften. Her er der oplagte muligheder for hyggelige middage på terrassen, afslappende stunder med en kop kaffe – og ikke mindst at nyde solnedgangen over markerne.

Til ejendommen hører desuden en carport med mulighed for dobbelt carport. Den ene del er i dag indrettet som et praktisk udhus, men kan relativt enkelt ændres, hvis behovet for ekstra overdækket parkering opstår.

Beliggenheden i Mern kombinerer det bedste fra det landlige liv med en velfungerende hverdag. Byens lokale købmand ligger tæt på og understøttes aktivt af lokalsamfundet, mens større dag-ligvareindkøb kan klares i Netto ca. 7 minutters kørsel fra ejendommen. Købstaden Vordingborg er inden for overskuelig afstand, og København kan nås på omkring en time i bil.

Kort sagt får I her en velholdt og indflytningsklar villa med en attraktiv planløsning, fire værelser, to badeværelser, skønne opholdsrum, dejlige terrasser og en fantastisk følelse af at bo med naturen lige uden for døren.

En bolig, der skal opleves – vi glæder os til at vise jer Søndervej 46.

Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



Køkken alrum



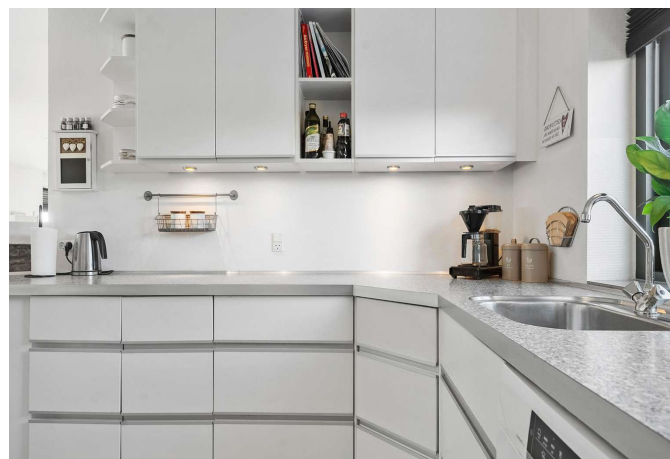
Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum

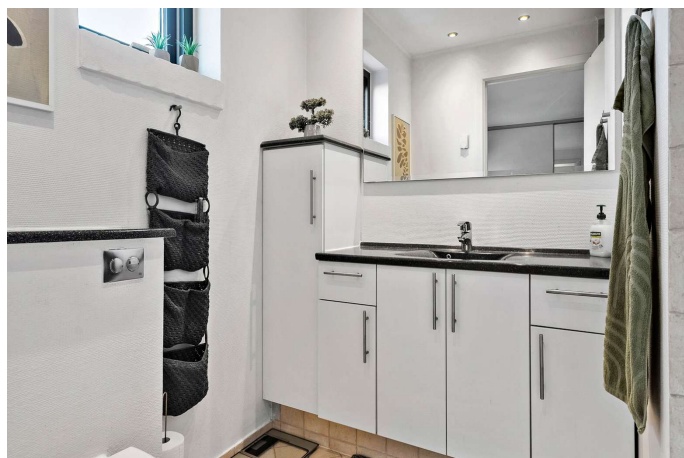


Køkken alrum

Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

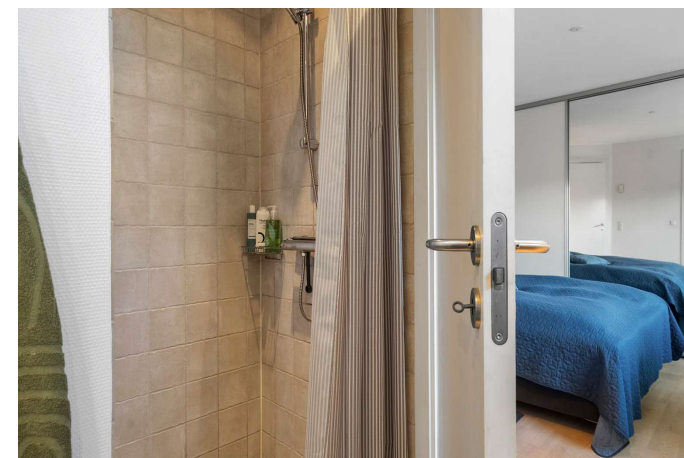
Dato: 04.10.2026



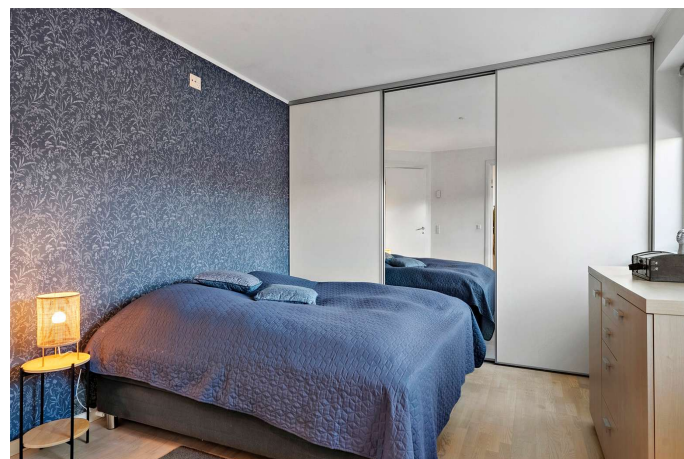
Badeværelse



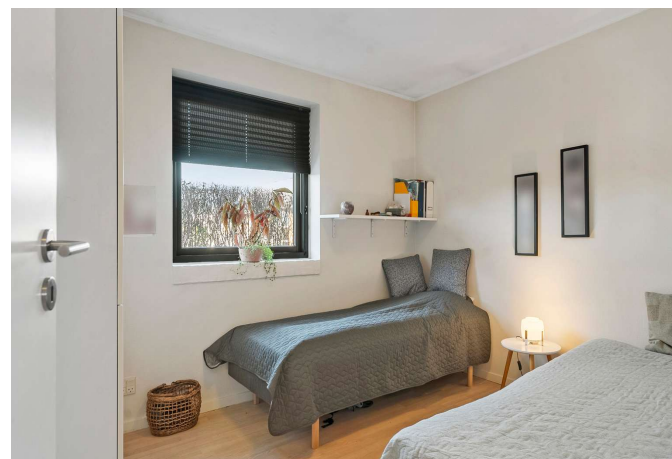
Badeværelse



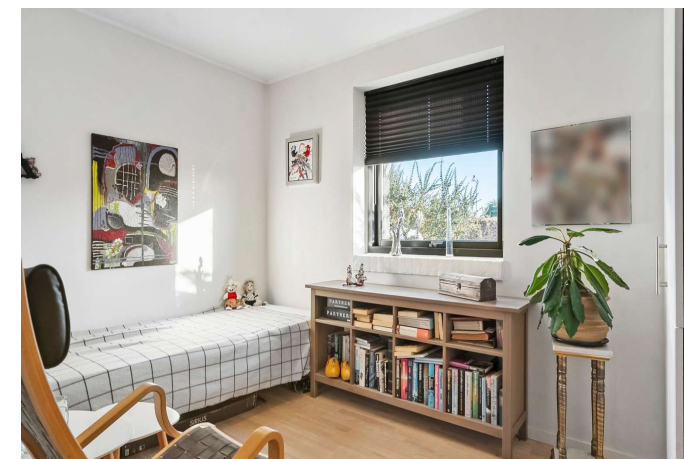
Badeværelse



Soveværelse



Værelse

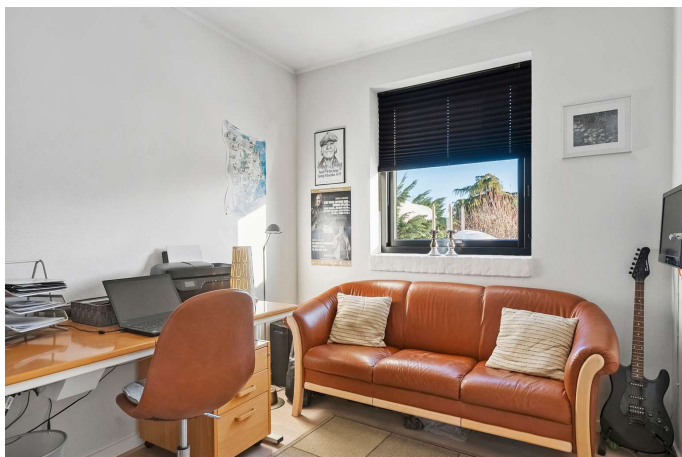


Værelse

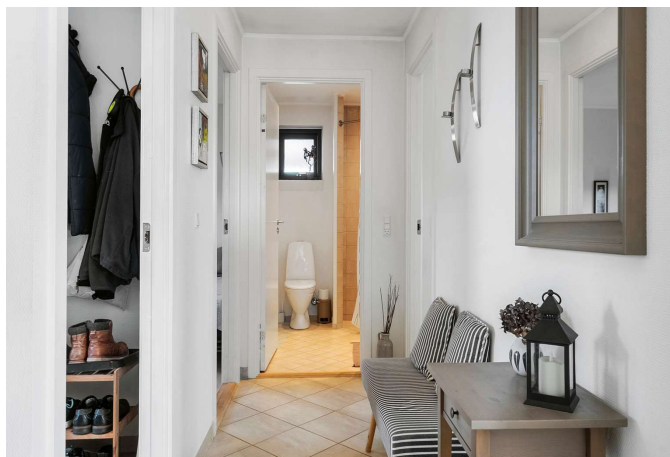
Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



Værelse



Entre og gang



Bryggers



Carport



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



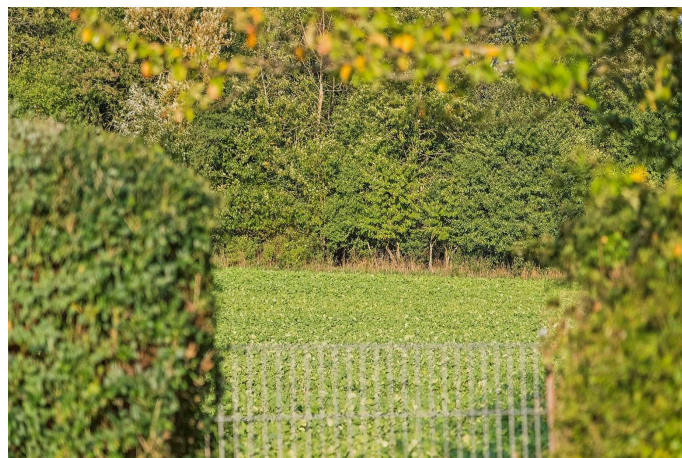
Terrasse og have



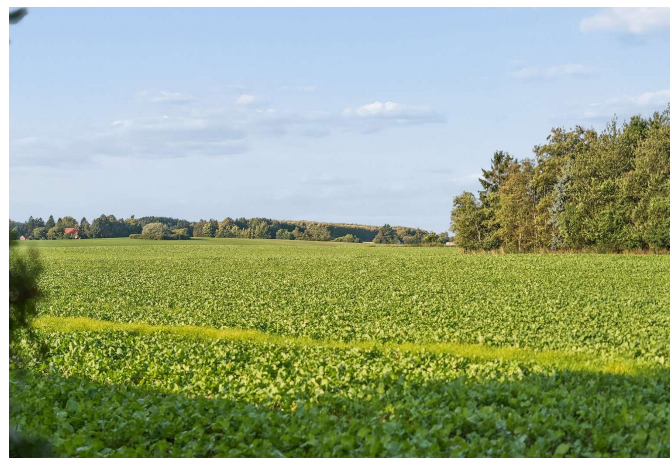
Terrassen



Haven



Markkig



Markudsigt



Området

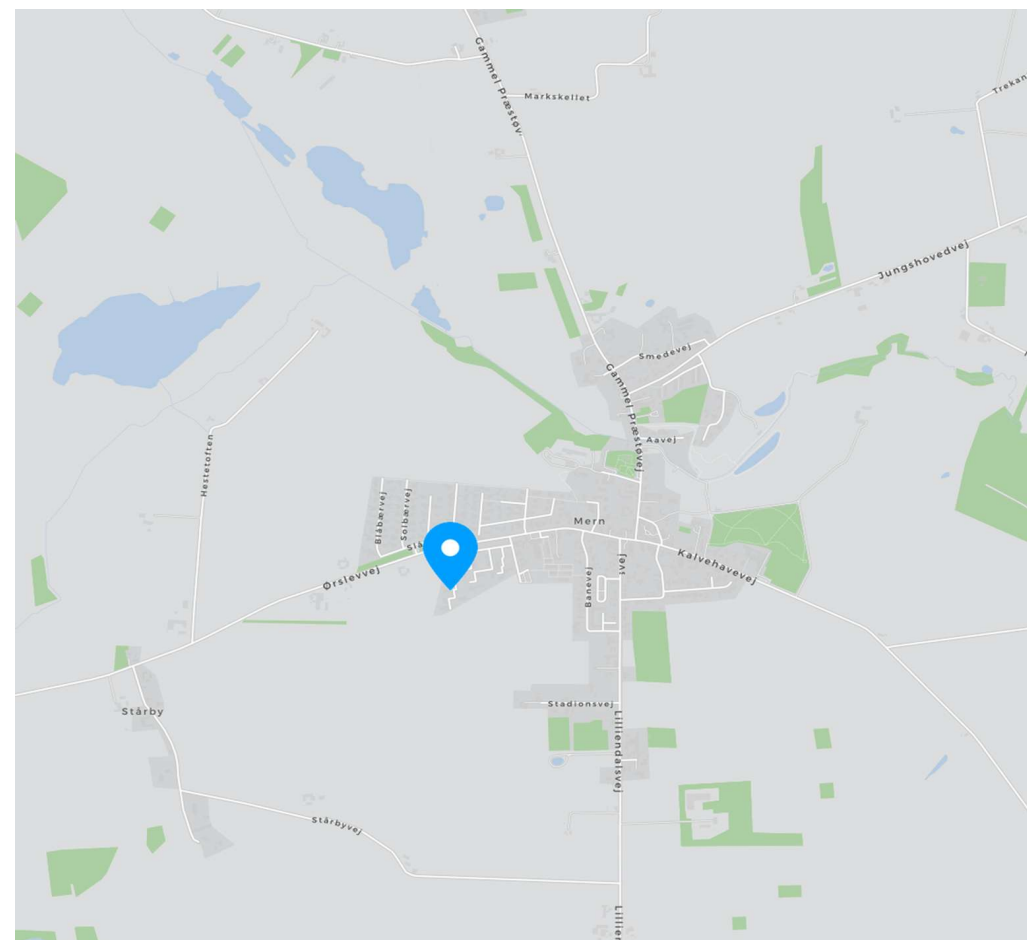
Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

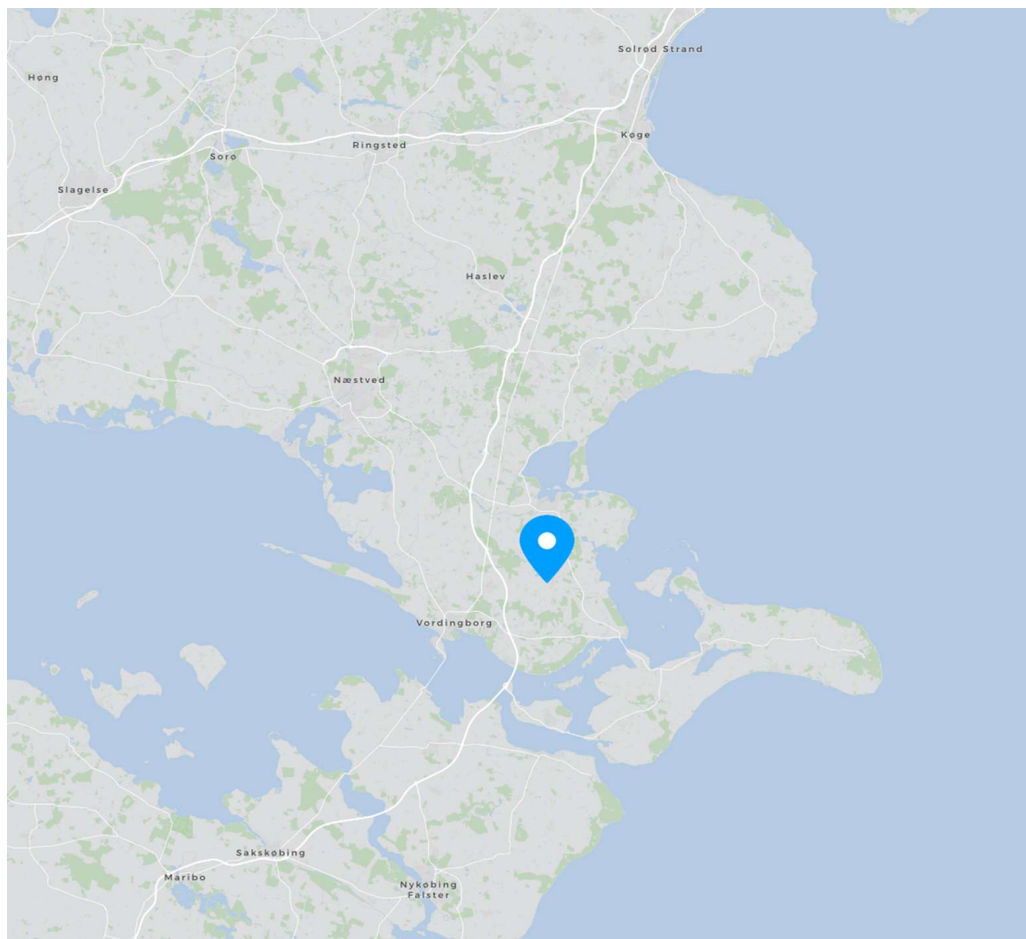




Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026



Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 4en Sdr. Mern By, Mern
BFE-nr.: 9671248
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Arealer**

Grundareal: 1.091 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 44 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.628.000
Grundværdi: 382.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.334.400
Grundlag for grundskyld: 344.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.04.2004 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, byggepligt og videresalg mv Vedr 4b, 4eæ, 4eø

Planer

Kommuneplan B 07.01 - Boligområde Mern
Lokalplan 32 M - Blandet tæt/lav og åben/lav bebyggelse på Søndervej, Mern

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade (Keramisk), Ovn, Køle/fryseskab, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police 1131561675.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.200 Forbrug: 1.103 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgasfyr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
 Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Grundejerforening
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 6.805
 kr. 4.644
 kr. 2.937
 kr. 1.500
 kr. 181
 kr. 2.772

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

kr. 2.195.000
 kr. 15.050
 kr. 8.067
 kr. 2.218.117

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.839

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 610-4798
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 04.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.387.000
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000
Nr. 4: hovedstol kr. 209.000
Nr. 5: hovedstol kr. 206.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Søndervej v/ kasserer Lene Andersen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskat- ning.

Kommuneplaner

Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan, men uden planlagte ændringer i for- hold til den eksisterende kloakering.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2022 med forsy- ningsform: Individuel varmforsyning

Varmforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fri- tidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterre- gulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens med- lemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekven- serne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk