

Søndervej 46, 4735 Mern

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**141**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.570**	Grund m²	**1.091**
Byggeår	**2006**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **610-4798**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
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: 18.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026

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.

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 omkringliggende 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 dagligvareindkøb 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026



Køkken alrum



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

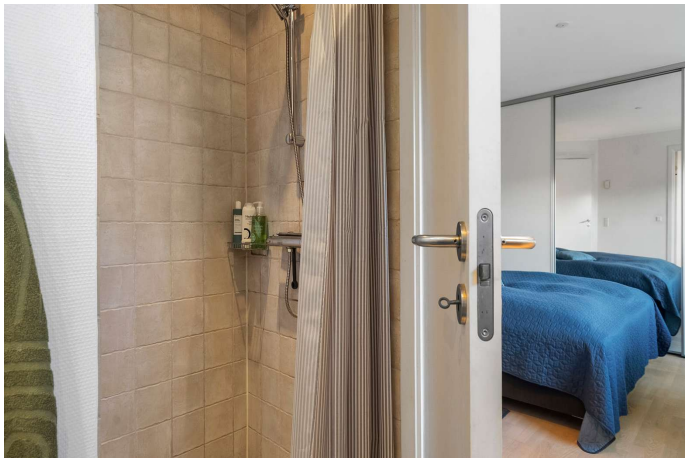
Dato: 18.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

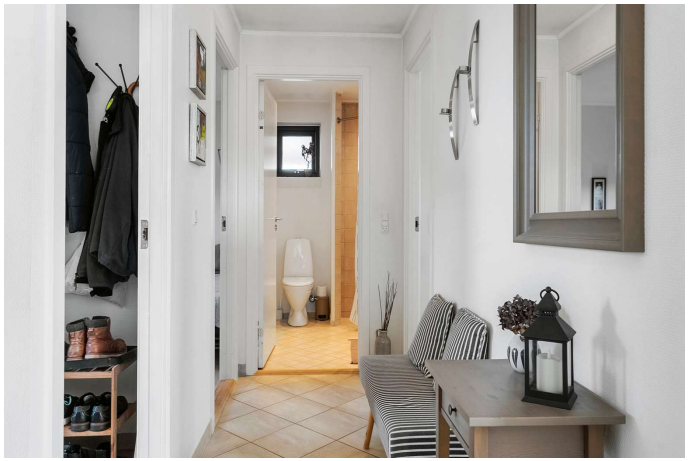
Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 18.11.2026



Værelse



Entre og gang



Bryggers



Carport



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026



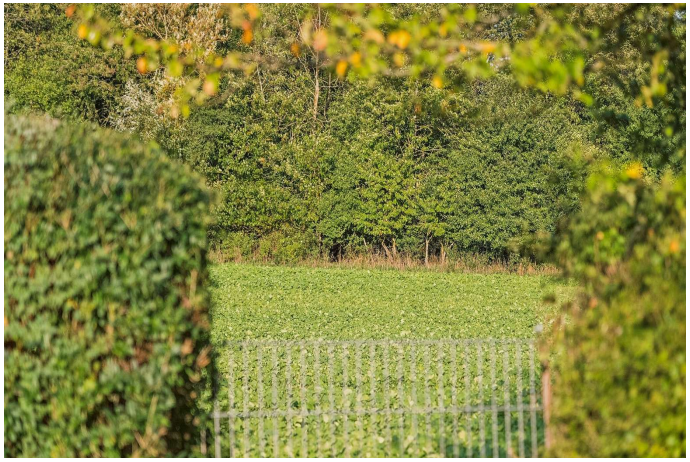
Terrasse og have



Terrassen



Haven



Markkig



Markudsigt



Området

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

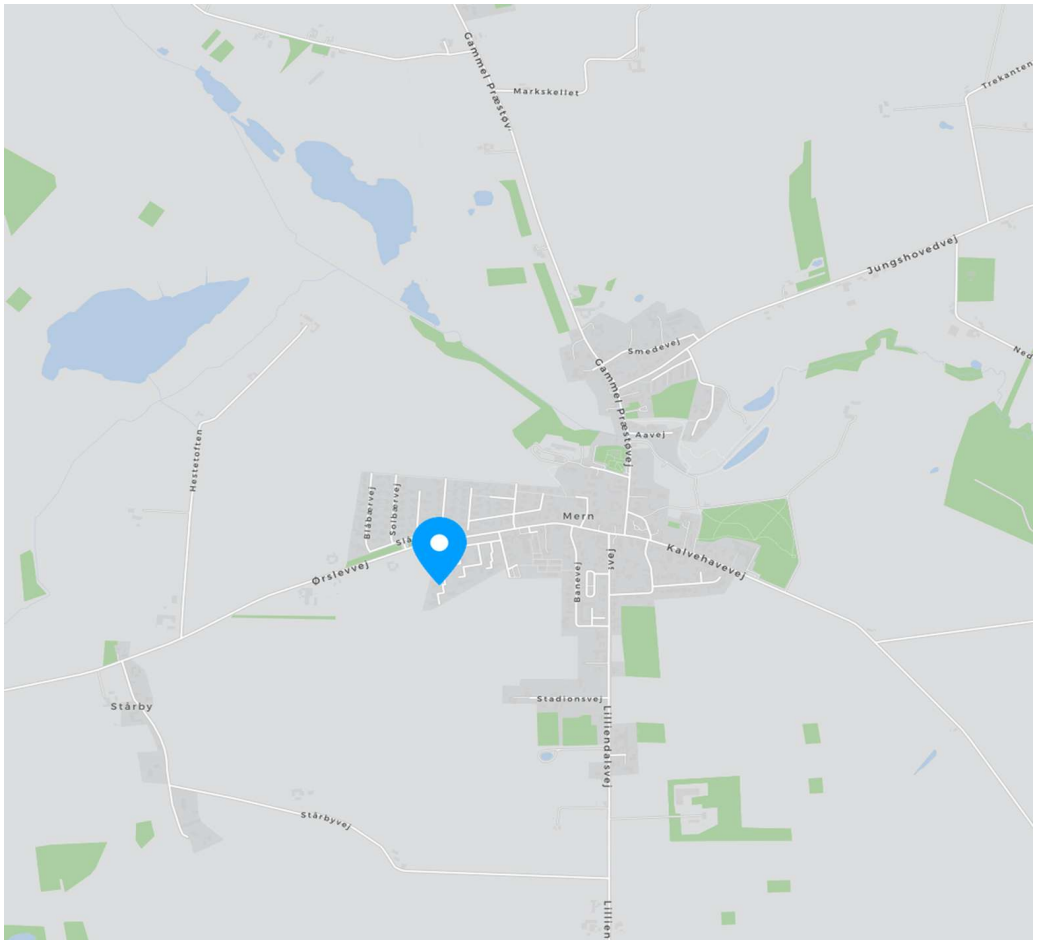
Adresse: Søndervej 46, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



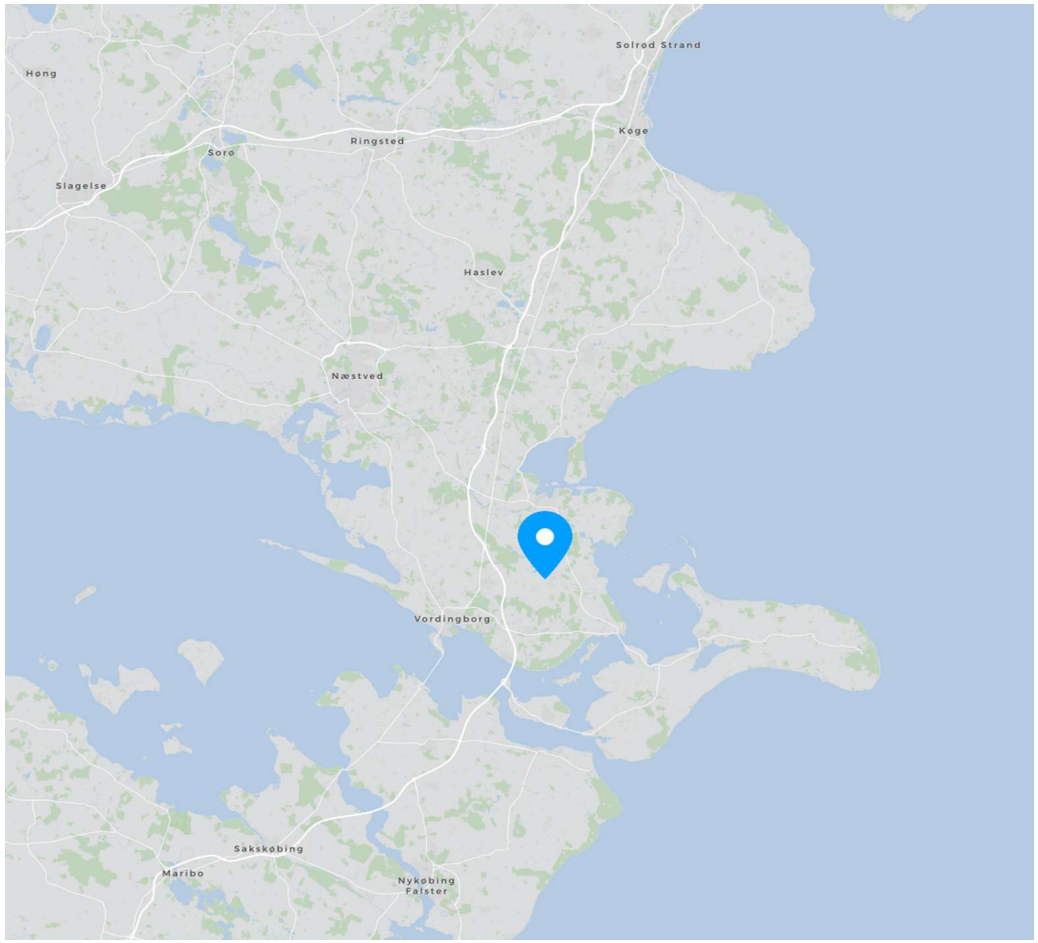
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026

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

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

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 1.103 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.805
Grundskyld	kr.	4.644
Renovation	kr.	2.937
Grundejerforening	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	2.772
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.839

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.218.117

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/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 beskatning.

Kommuneplaner
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan, men uden planlagte ændringer i forhold til den eksisterende kloakering.

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2022 med forsyningsform: Individuel varmeforsyning

Varmeforsyning
Der er mulighed for kollektiv varmeforsyning 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 fritidsbolig. 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. Grundejerforeningen 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 efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.
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 konsekvenserne 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