

Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**2.345.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.327**	Grund m^2	**1.413**
Byggeår	**1877**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **610-4676**

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



BILLEDSKØNT LANDHUS I SMUKT KUPERET LANDSKAB

Midt i det smukke landskab mellem Præstø, Stege og Vordingborg – i en fredfyldt ådal i Balle – ligger dette sjældent charmerende landhus fra 1877 på en 1.103 m² stor grund. Ejendommen er registreret som helårsbolig, og der foreligger forhåndsgodkendelse til flexbolig uden bopælspligt.

Her mødes klassisk dansk landidyl og en helt særlig atmosfære. Det smukke gulkalkede hus med bindingsværk og stråtag fremstår velbevaret og fuld af sjæl. På grunden findes desuden et fritliggende anneks samt en stemningsfuld jordkælder.

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: Kim K Pedersen

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026

BILLEDSKØNT LANDHUS I SMUKT KUPERET LANDSKAB

Midt i det smukke landskab mellem Præstø, Stege og Vordingborg – i en fredfyldt ådal i Balle – ligger dette sjældent charmerende landhus fra 1877 på en 1.103 m² stor grund. Ejendommen er registreret som helårsbolig, og der foreligger forhåndsgodkendelse til flexbolig uden bopælspligt.

Her mødes klassisk dansk landidyl og en helt særlig atmosfære. Det smukke gulkalkede hus med bindingsværk og stråtag fremstår velbevaret og fuld af sjæl. På grunden findes desuden et fritliggende anneks samt en stemningsfuld jordkælder.

Allerede ved ankomsten mærker man roen. Det kuperede terræn, udsigten til åbne marker, skovbryn og græssende kvæg samt den sagte rislen fra bækken skaber en næsten eventyrlig stemning.

Haven er en oplevelse i sig selv med skrånende terræn, frodig plæne og et væld af roser, rhododendron, træer og buske – et tydeligt vidnesbyrd om en ejer med stor kærlighed til stedet.

Indenfor fortsætter charmen i den hyggelige stue med småsprossede vinduer og smukt lysindfald. Her findes et åbent opholdsmiljø med spiseplads og køkken fra 2016 samt flere hyggelige opholdsafdelinger. Fra entréen er der adgang til badeværelse ombygget i 2007.

På førstesalen, etableret i 2007, ligger et stort soveværelse samt endnu et godt værelse.

Det tidligere garageanneks på 17 m² er udvendigt isoleret i 2018 og fremstår som et lyst og anvendeligt rum med udgang til en stor træterrasse og en skøn udsigt over landskabet.

Fra husets havestue er der udgang til en sydvendt solterrasse, hvor krydderurter gror i solen. Ejendommen har desuden fibernet, ladestander til elbil og indhegnet have til hund.

Naturen lige udenfor døren er storslået med marker, enge, skov og vand. Den lille hyggelige Balle Havn er et naturligt samlingspunkt i området, og inden for kort afstand finder I både Jungshoved og den smukke kyst ved Roneklint Strand. Samtidig er der kun en kort køretur til den historiske købstad Præstø med havn, handelsliv og kultur.

En helt særlig ejendom for jer, der drømmer om ro, natur og ægte dansk landidyl.

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Åbent køkken med spiseplads



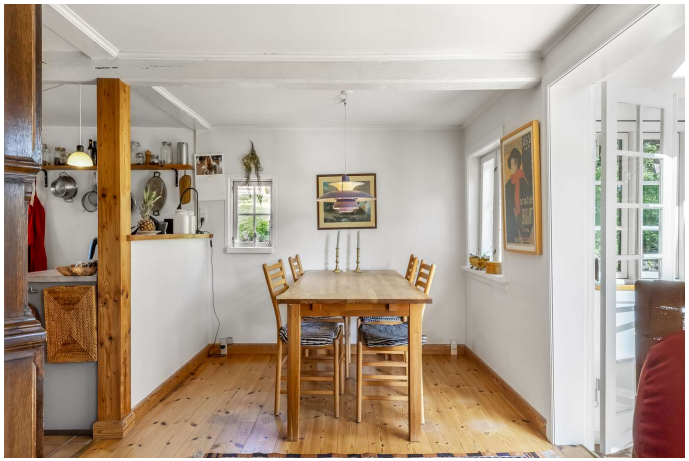
Åbent køkken med spiseplads



Åbent køkken med spiseplads



Åbent køkken med spiseplads



Skøn spiseplads



Spiseplads i sammenhæng med skønt vindfang

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdstue med brændeovn



Dejligt vindfang



Entre

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Anneks med bolig



Anneks med bolig



Anneks med bolig



Terrasse ved anneks



Vin- og kartoffelkælder



Vin- og kartoffelkælder

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt



Skøn landvilla med gode terrasser og udsigt

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Praktisk udhus



Skønt anneks med bolig



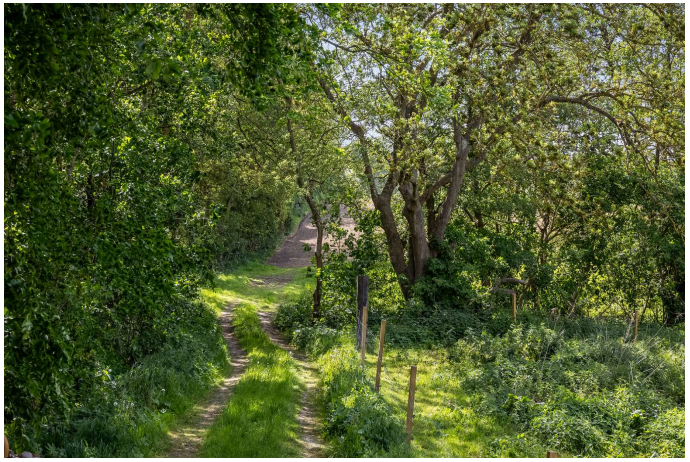
Unikt bølgende landskab



Unikt bølgende landskab



Unikt bølgende landskab



Unikt bølgende landskab

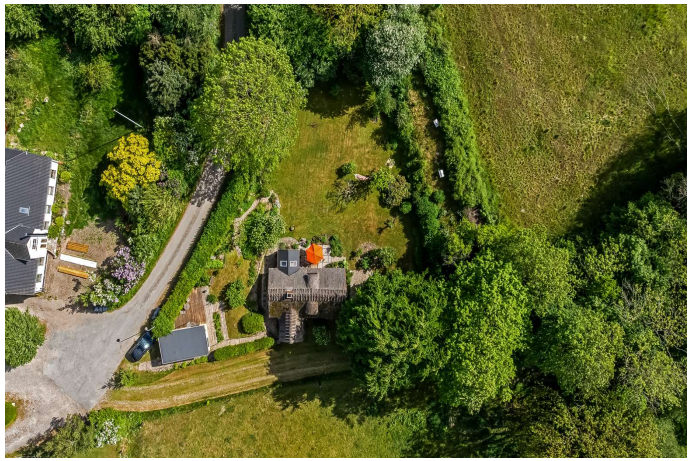
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

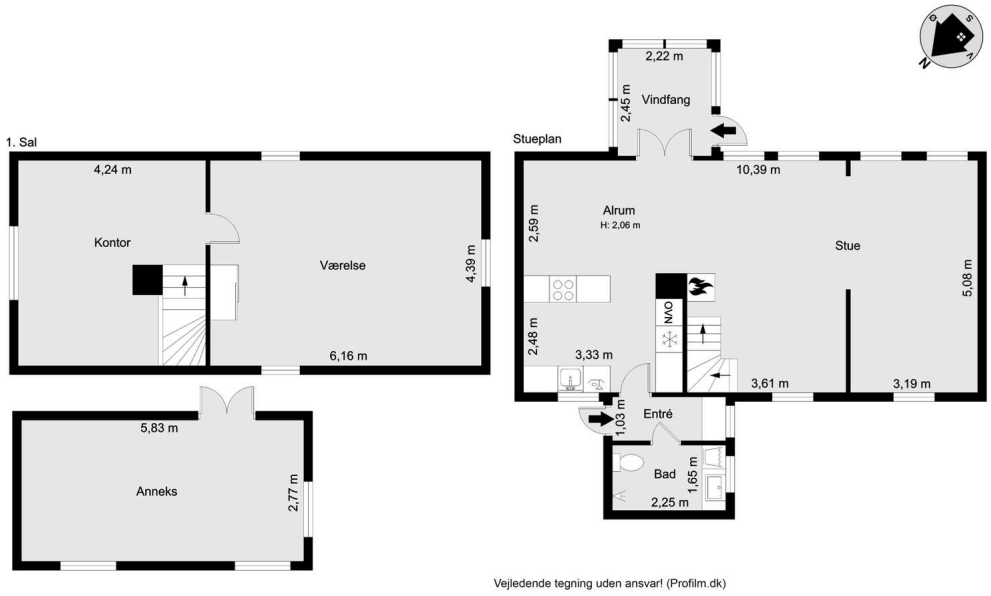
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

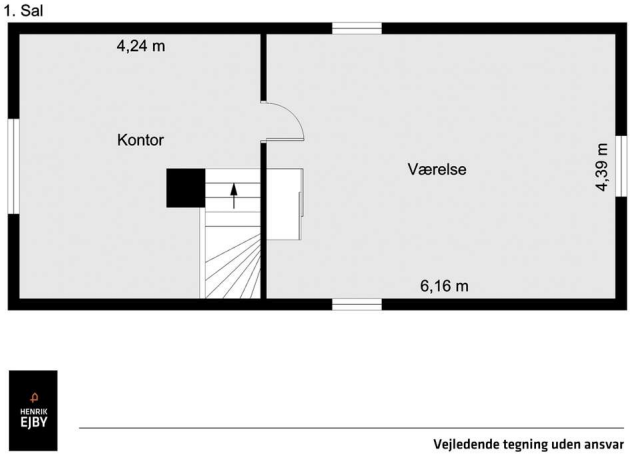
Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



HENRIK EJBY

Vejledende tegning uden ansvar

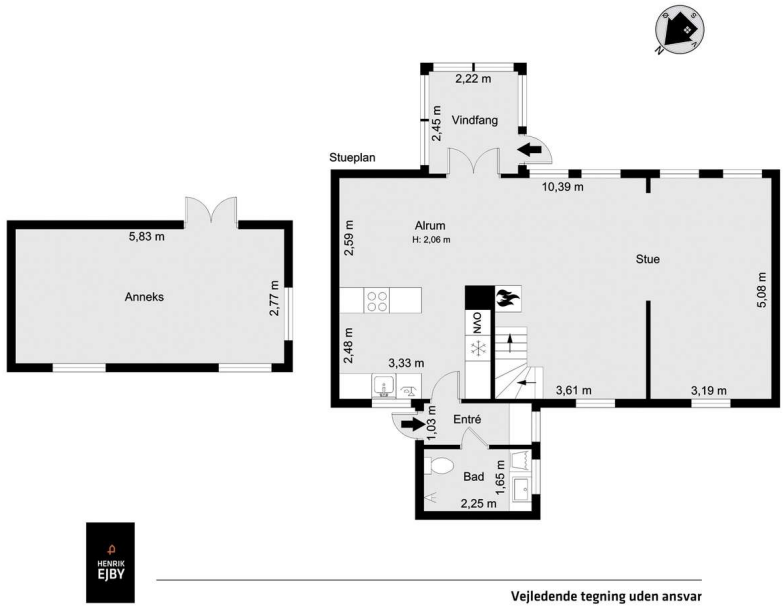
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026





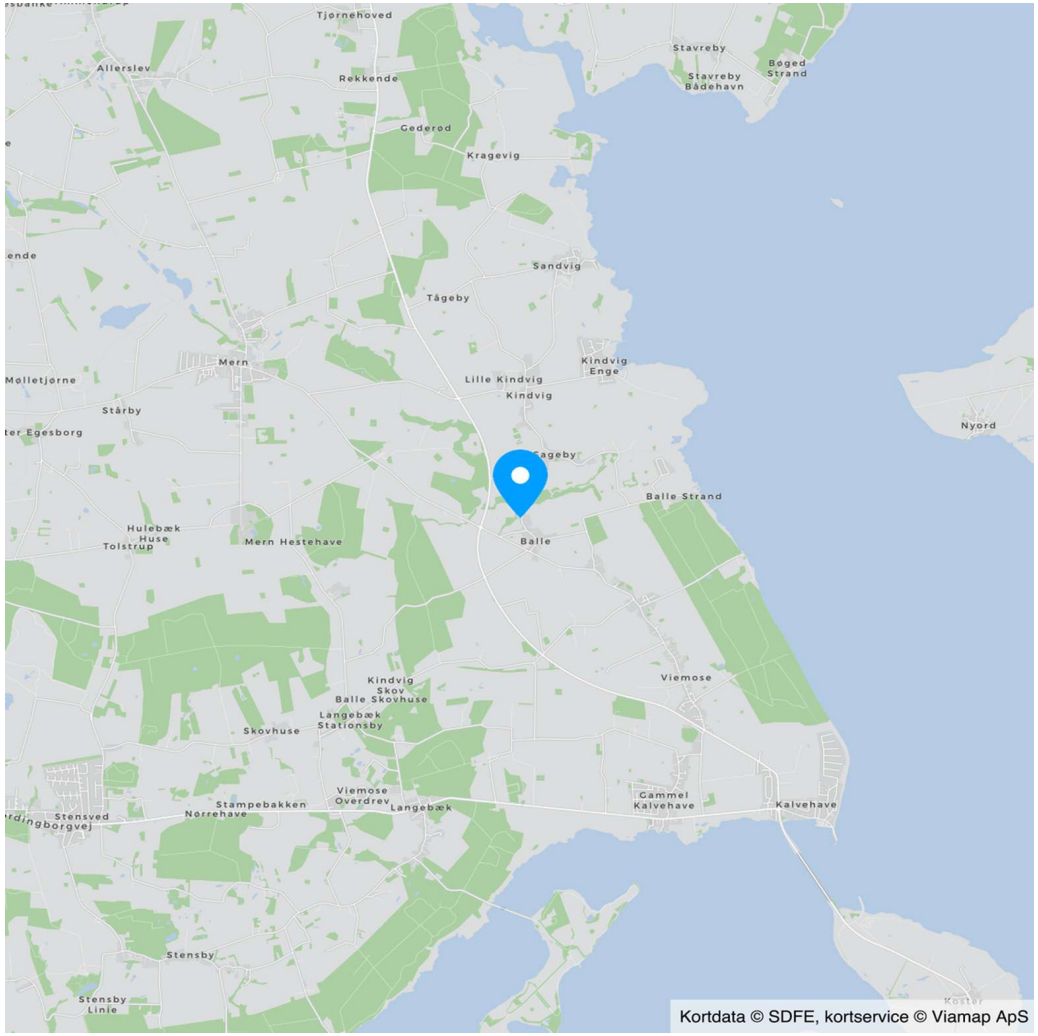
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

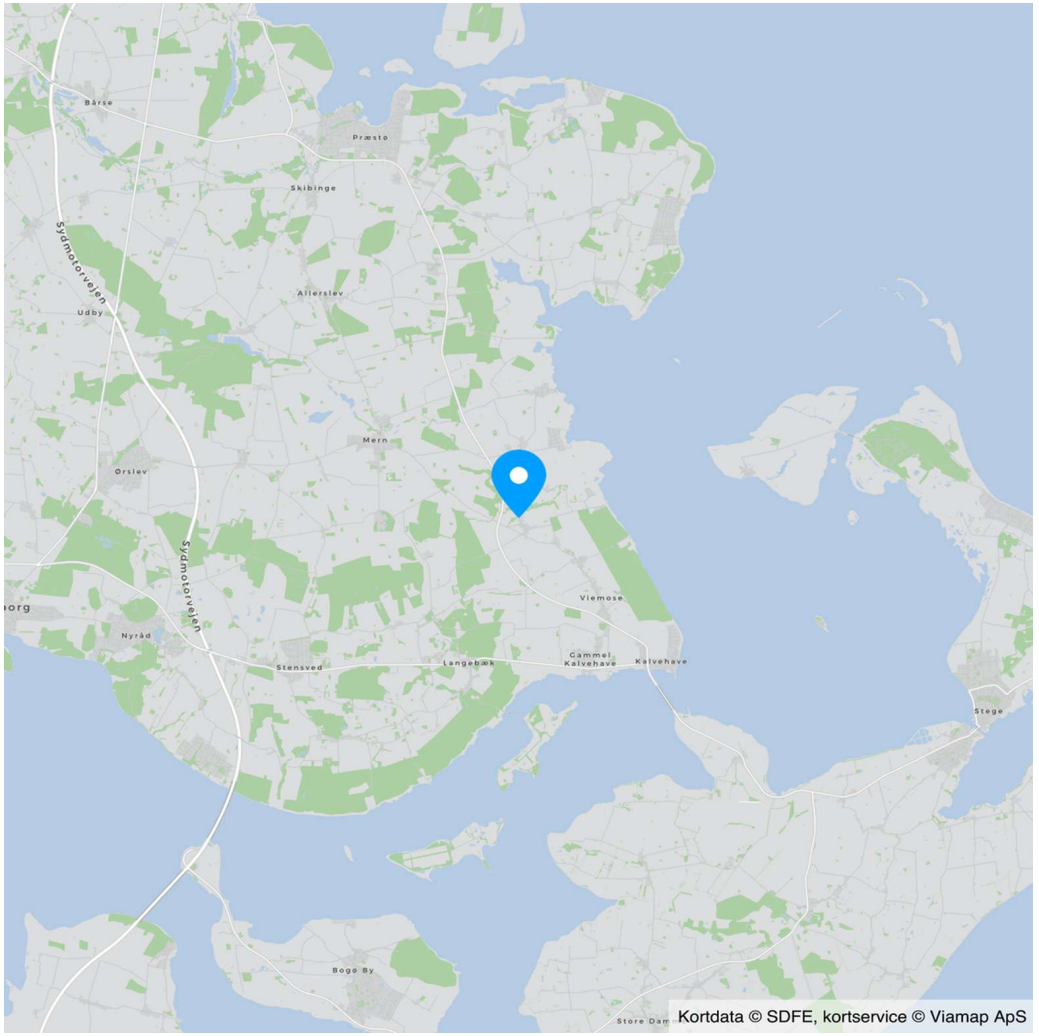
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026





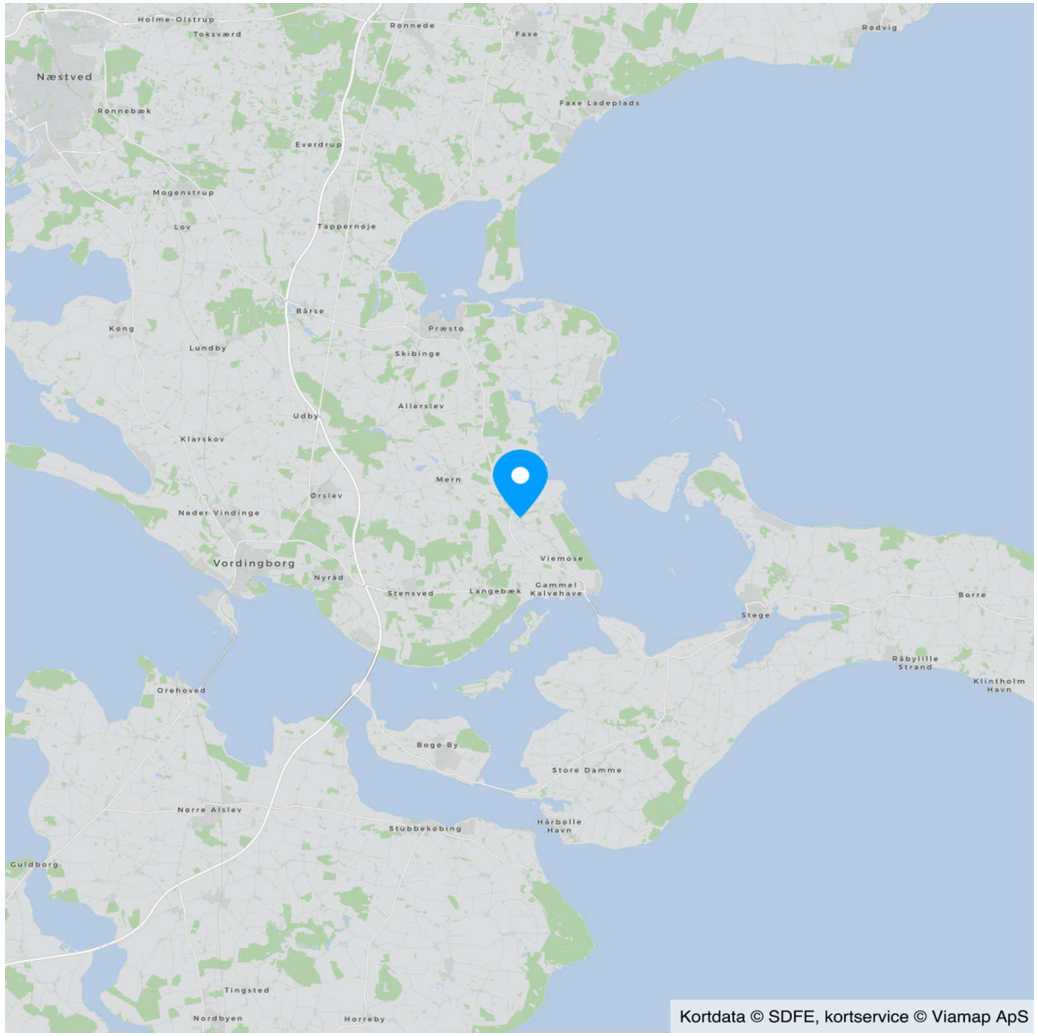
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026



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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	30 Balle By, Kalvehave
BFE-nr.:	2543757
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	553.000
Grundværdi:	233.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	442.400
Grundlag for grundskyld:	186.400

Arealer**

Grundareal:	1.413 m²
Boligareal i alt:	115 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	98 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig	17 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	20 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: 17.07.1952 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan L 10.05 - Landsby Balle

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

, Ovn (AEG), Kogeplade (IGNIS), Opvaskemaskine (ELECTROLUX), Køleskab (IGNIS), Fryser (IGNIS), Køleskab (GORENJE, Ældre køleskab i udhus), Fryser (SCAN COOL), Vaskemaskine (BOSCH)

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: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police 44000L5547583/019

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 6.839 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft-Til-Luft, 2016
Supplerende varmekilde: CONTURA 510 brændeovn, købt 2007
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

PANASONIC luft-til-luft varmepumpe (2016) og CONTURA 510 brændeovn (2007).

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

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.

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.

Kommuneplan
Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2022-2034

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt spildevandskloakering i 2032

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med individuel varmeforsyning som forsyningsform.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.256
Grundskyld	kr.	2.516
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejer	kr.	597
Rottebekæmpelse	kr.	129
Tømningsbidrag	kr.	1.240
Husforsikring	kr.	6.247
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.923

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.367.701

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

Adresse: Ballevej 23 - Balle, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 610-4676
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 14.11.2026

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 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. 764.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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