



**REAL**

## Ballevej 23, 4735 Mern

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.327</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.413</b>
Byggeår	<b>1877</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **610-4676**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



### **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 m<sup>2</sup> 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

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Åbent køkken med spiseplads



Åbent køkken med spiseplads



Åbent køkken med spiseplads



Åbent køkken med spiseplads



Skøn spiseplads



Spiseplads i sammenhæng med skønt vindfang

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



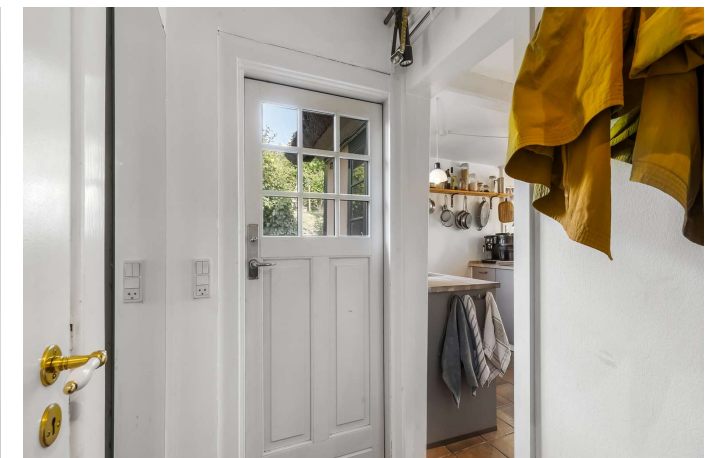
Opholdsstue



Opholdstue med brændeovn



Dejligt vindfang



Entre

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Anneks med bolig



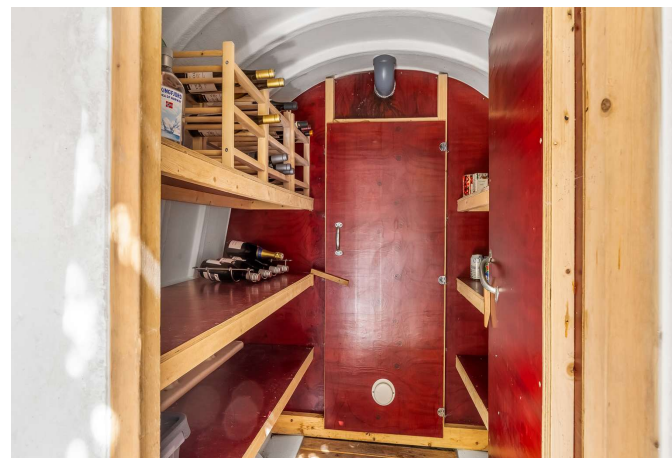
Anneks med bolig



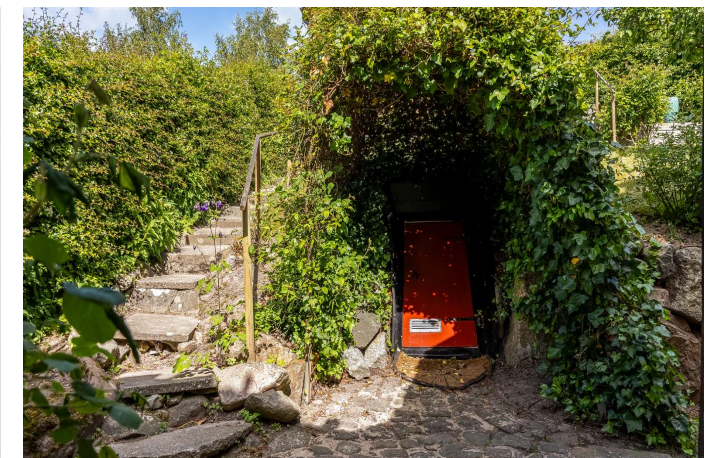
Anneks med bolig



Terrasse ved anneks



Vin- og kartoffelkælder



Vin- og kartoffelkælder

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



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

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



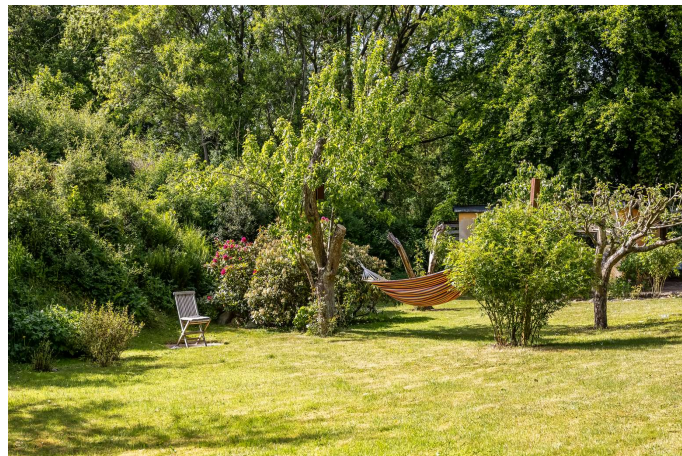
Praktisk udhus



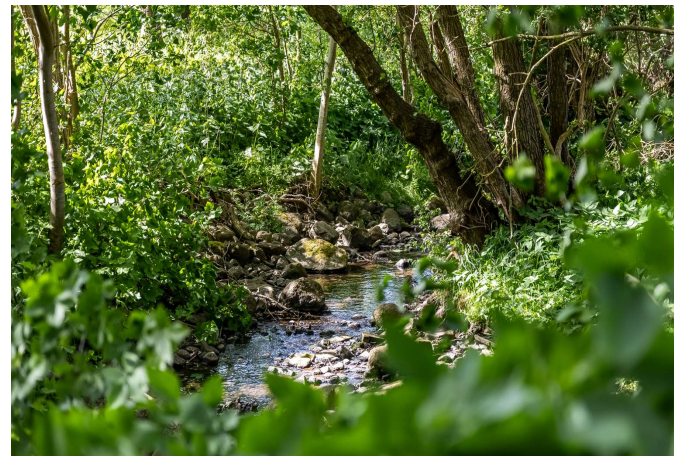
Skønt annek med bolig



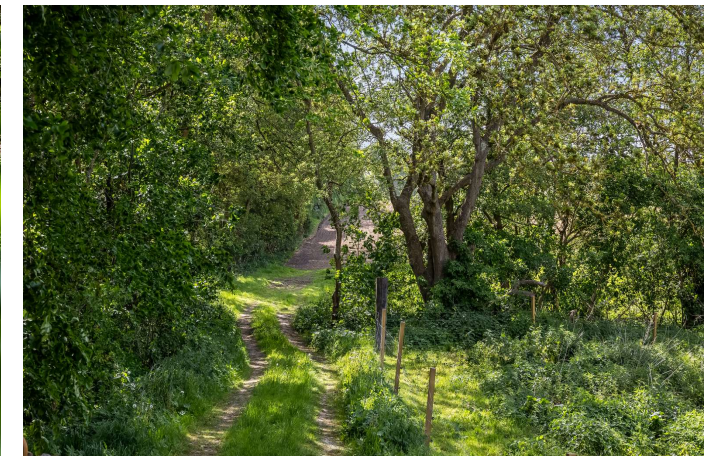
Unikt bølgende landskab



Unikt bølgende landskab



Unikt bølgende landskab

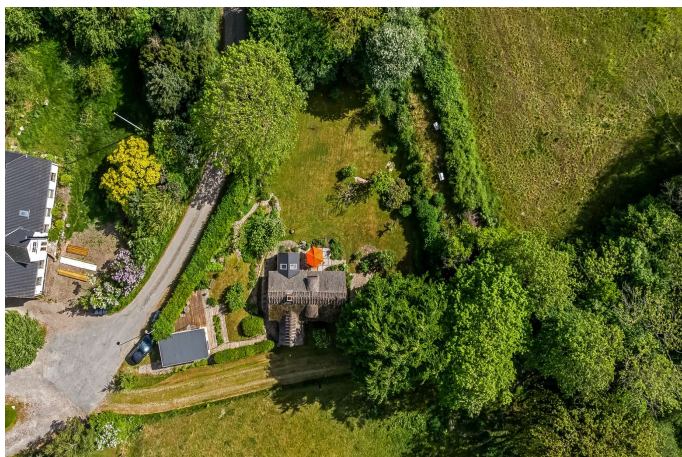


Unikt bølgende landskab

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Luftfoto



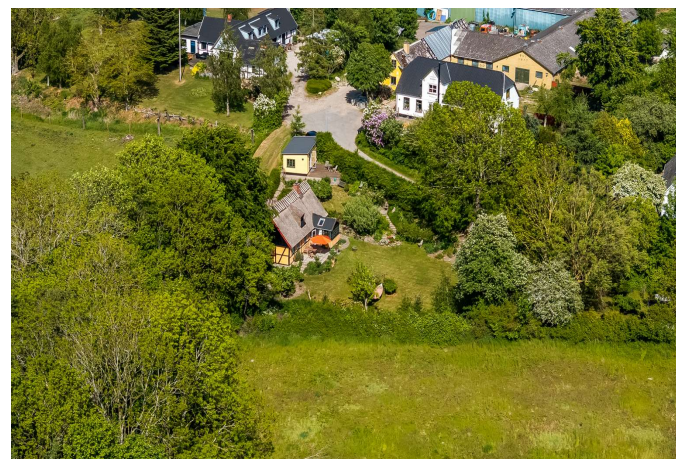
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



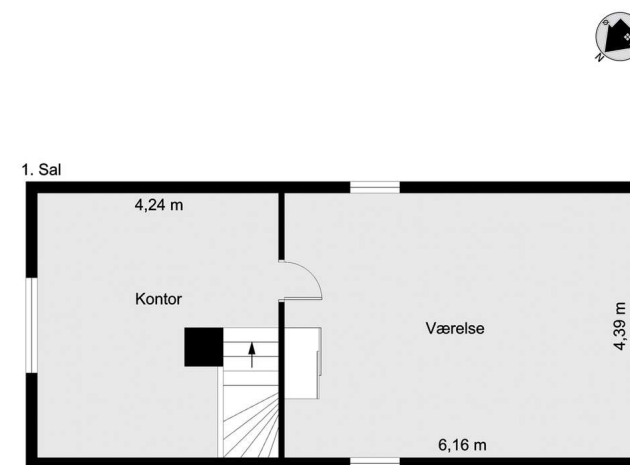
Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

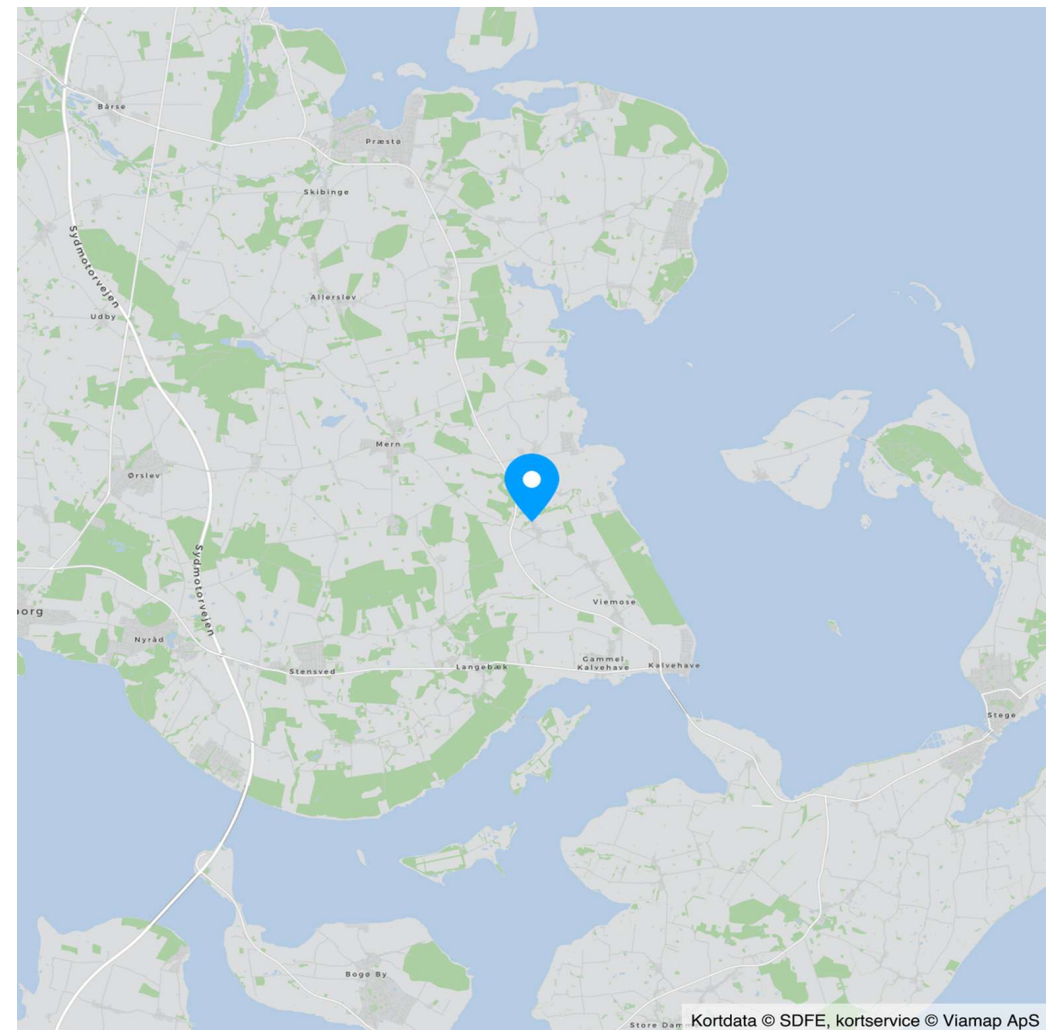
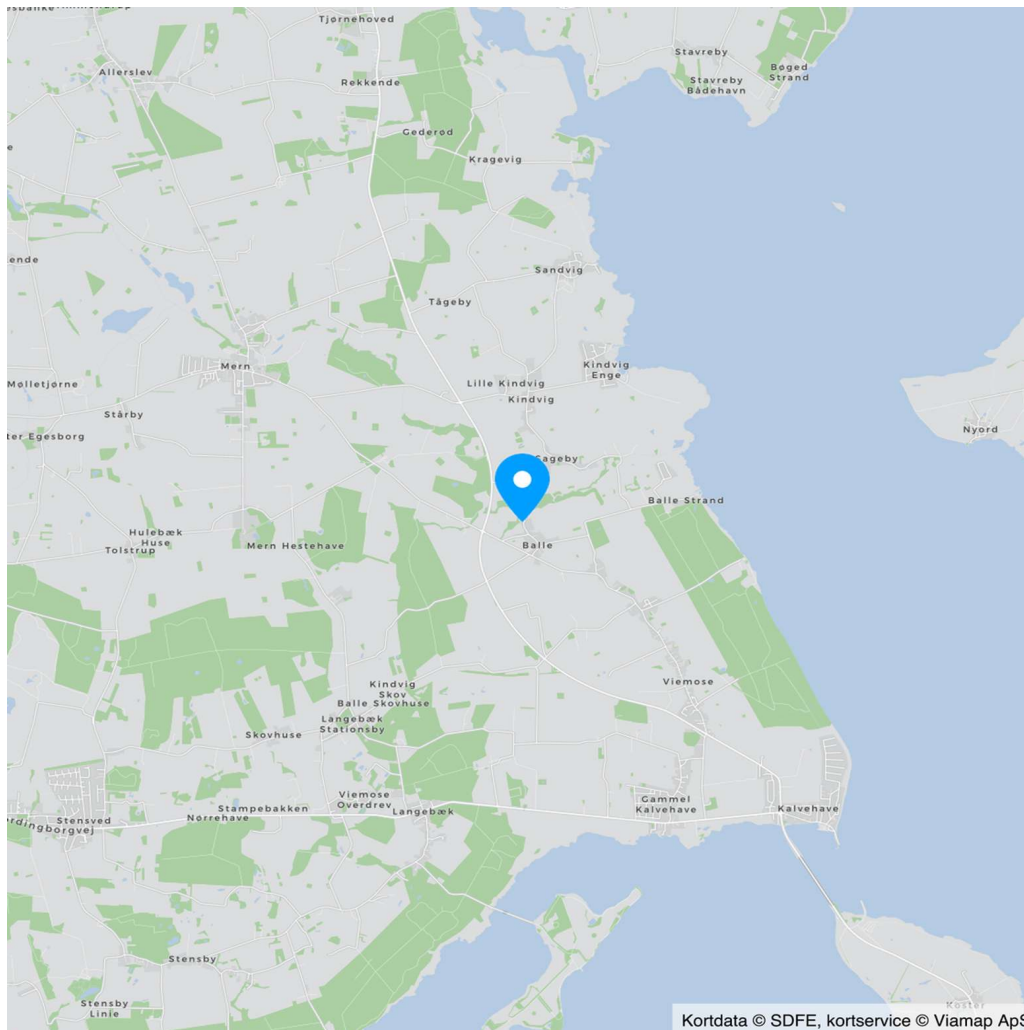


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

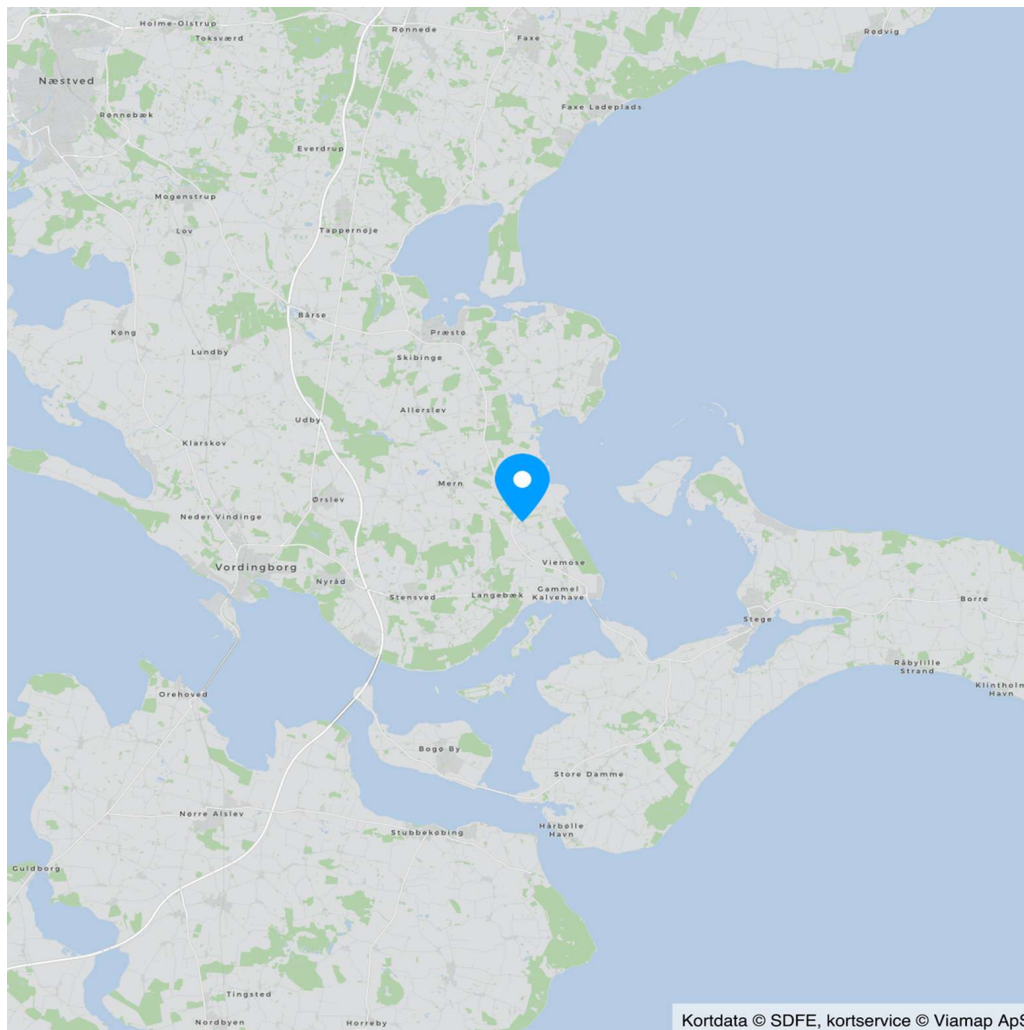




Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026



Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.413 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 115 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 98 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 17 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>

**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

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police 44000L5547583/019

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 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 varmforsyning som forsyningsform.

#### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 6.839 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Luft-Til-Luft, 2016

Ejendommens primære varmekilde: Luft-Til-Luft, 2016

Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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

Adresse: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. 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

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.518.601
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		

**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: Ballevej 23, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 2.495.000

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

Dato: 13.05.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 764.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk