

REAL



## Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.067</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.114</b>
Byggeår	<b>1777</b>		

Sagsnr. **610-4639**

**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 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



## HISTORISK FRITIDSHUS - NATURSKØNT - SYDSJÆLLAND

Dette fritidshus med rødder helt tilbage til 1777 ligger omgivet af natur i den fredelige, lille landsby Balle. Her får du en sjælden kombination af historisk charme og moderne funktionalitet. Ejendommen er løbende opdateret, senest i 2024-2025, hvor taget er udskiftet, og både vægge og gulve er blevet gennemgået. Haven omkranser huset og rummer fine forudsætninger for udelivet.

Beliggenheden i landsbyen Balle er ensbetydende med fred og ro, hvor stilheden stort set kun bliver afbrudt af naturens egne lyde. Landskabet uden om den beskedne bebyggelse er præget af store, dybe skove og åbne, opdyrkede marker. Der er kort afstand til kysten ved Balle Strand og Stege Bugt, hvorfra du kan se Nyord og Møn, og nærområdet byder i det hele taget på mange kulturhistoriske og naturskønne seværdigheder. Nærmeste dagligvarebutik finder du i Mern, og det tager omtrent et kvarter at køre til henholdsvis købstæderne Præstø og Vordingborg.

Huset præsenterer sig med en karakteristisk rød facade og en lav tagprofil. Haven omkranser huset på alle sider og byder på en frodig variation af græsarealer, høje træer og bede indrammet af stensætninger. En fritliggende fliseterrasse fungerer som et privat helle, hvor du kan nyde solen og udsigten over haven, der bærer præg af mange års naturlig vækst i en velordnet ramme.

Inden døre er huset centreret omkring køkken-alrummet, der udgør det primære opholdsrum. Køkkenet er funktionelt indrettet, og den åbne forbindelse til stuen forstærker både lysindfaldet og rumfornemmelsen, mens blottagte loftsbjælker bidrager til den stemningsfulde atmosfære.

Fra køkken-alrummet er der adgang til de øvrige rum i huset, heriblandt en slags "udestue" med en integreret bænke, hvor du kan indrette endnu et hyggeligt opholdssted. Der er også et pænt badeværelse og et regulært soveværelse.

### 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 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



Køkken



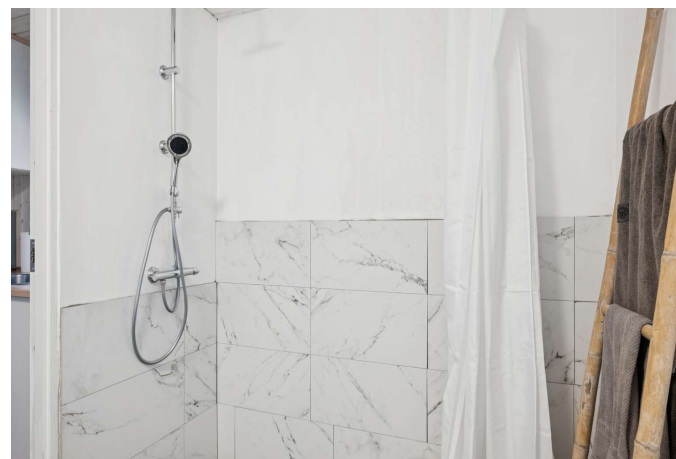
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Entre

Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



Stue



Entre



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse / "Udestue"

Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



Terrasse / "Udestue"

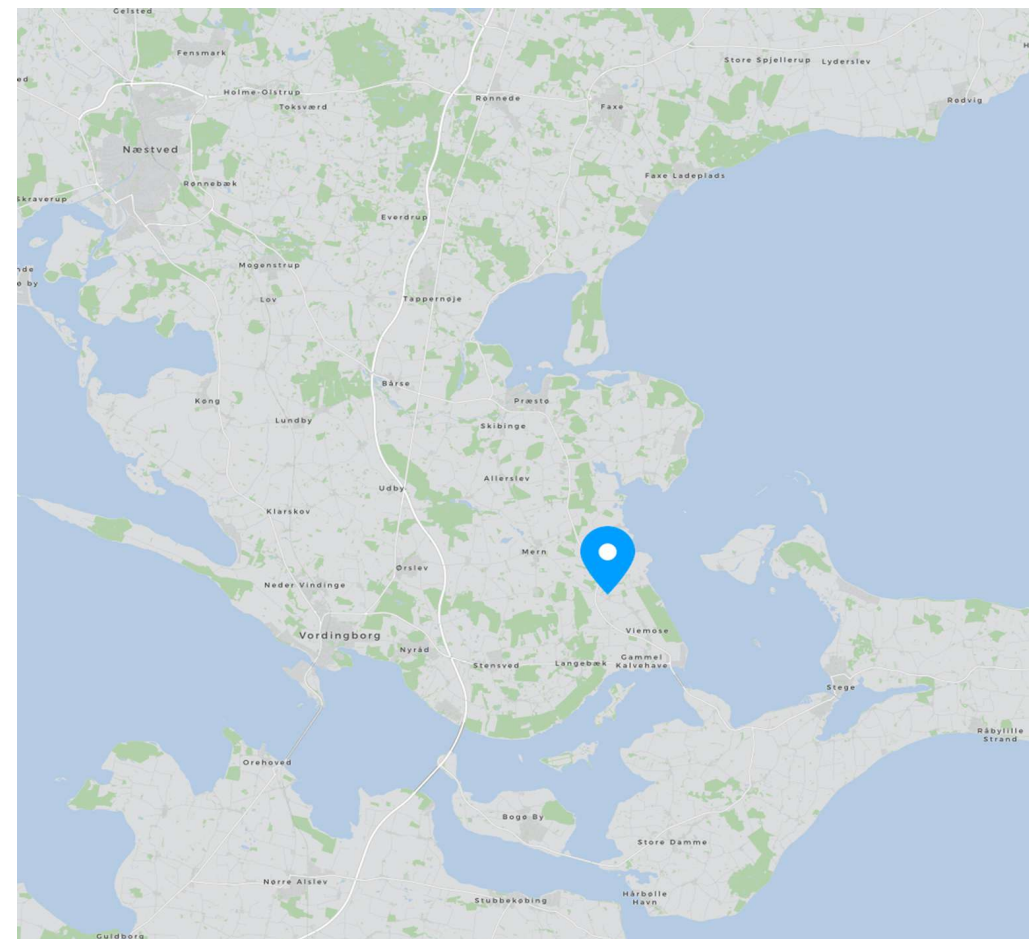
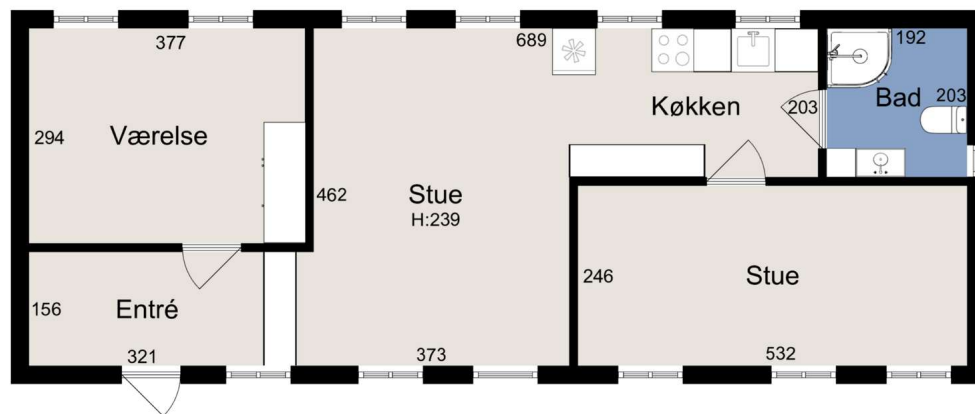




Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

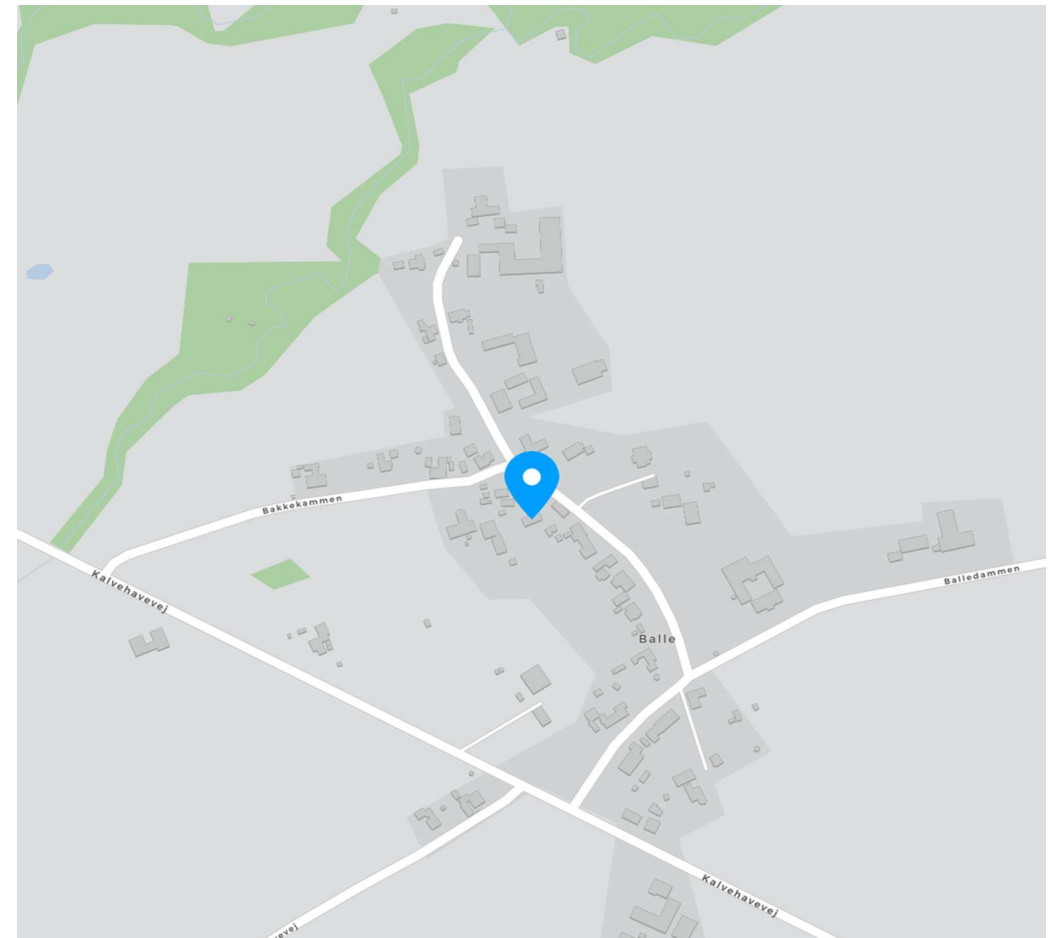
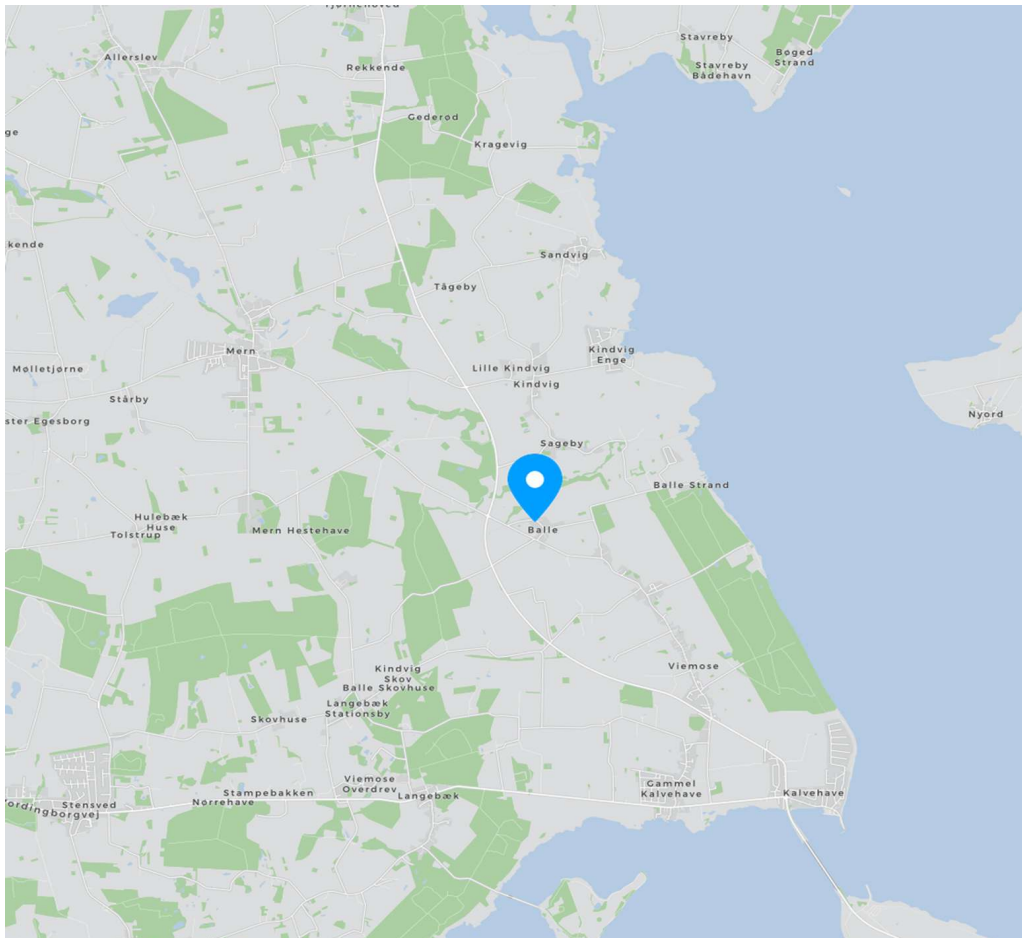
Dato: 07.07.2026



Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026



Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 15a Balle By, Kalvehave  
BFE-nr.: 2543710  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1777

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 441.000  
Grundværdi: 94.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 523.200  
Grundlag for grundskyld: 126.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.114 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 65 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

\*\* 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):

Køle/fryseskab, Komfur, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Undtagelser ses på individuel liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Løse el-radiatorer. Der er ikke gulvvarme på badeværelse.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende. Planlagt kloaktype er spildevandskloakering (der afledes kun spildevand). Planlagt ikrafttrædelse 2032. Udpeget rensningsklasse til O og SO.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af individuel opvarmning.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ballevej 15A - Balle, 4735 Mern  
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.668
Grundskyld	kr.	1.706
Renovation	kr.	3.500
Rottebekæmpelse	kr.	150
Tømningsbidrag	kr.	775
Husforsikring	kr.	4.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.800

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	606.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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 15A - Balle, 4735 Mern  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4639  
Ejerudgift/md.: kr. 1.067

Dato: 07.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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