



REAL

Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	85
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.511	Grund m ²	1.200
Byggeår/ombygget	1972/2013		

Sagsnr. **610-4803**

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: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



RUMMELIGT SOMMERHUS - MARKUDSIGT - KORT TIL VAND & HAVN

For enden af en blind vej i Kindvig Enge ligger dette fritidshus med haven ud til åbne marker. Her er god plads til både familie og gæster, og der er kun få hundrede meter ned til vandet ved Bøgestrømmen og det hyggelige havnemiljø.

Området er roligt og naturskønt, og til fods er I hurtigt nede ved kysten. Farvandet er velegnet til alt fra badeture til kajaksejads, og skov og åbne vider er også lige ved hånden. Den nærmeste købmand ligger i Mern bare fire kilometer herfra, og desuden er afstanden til købstæderne Præstø og Vordingborg kun en kort tur i bil.

Grunden er på 1.200 kvadratmeter med græsplæne, blomstrende buske og høje træer. Mellem husets to fløje ligger en flisebelagt terrasse med plads til et langt spisebord, og i havens udkant står en overdækket terrasse med frit udsyn over markerne. Garagen fra 2026 og et redskabsskur giver rigeligt med plads til cykler, kajaker og haveredskaber.

Det rødmaledede træhus er fra 1972 og har 85 kvadratmeter bolig. Indvendigt er alt malet, og gulvene er afhøvlet og lakeret i 2026. Stuen er åben til kip med træloft, brændeovn og en stor skydedør ud til terrassen. Gennem dobbeltdøre går I videre til køkken-alrummet, hvor der er hvide skabe, plads til spisebordet og udsyn til marken fra vinduerne.

Til overnatning er der tre værelser. Det største har også loft til kip og dobbeltdøre direkte ud i haven, og i et af de andre værelser sidder en vinduesrude med farvet glas. En charmerende, lille detalje. Badeværelset har brusebad og mosaikfliser på gulvet.

Et fritidshus til lange sommerdage med ro omkring sig og vandet tæt på.

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: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Stue



Stue



En brændeovn giver hygge og varme



Stue



Kig til terrassen



Soveværelse eller måske stue ?

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Soveværelse eller måske stue ?



Soveværelse eller måske stue ?



Indendørs



Spisekøkken



Spisekøkken

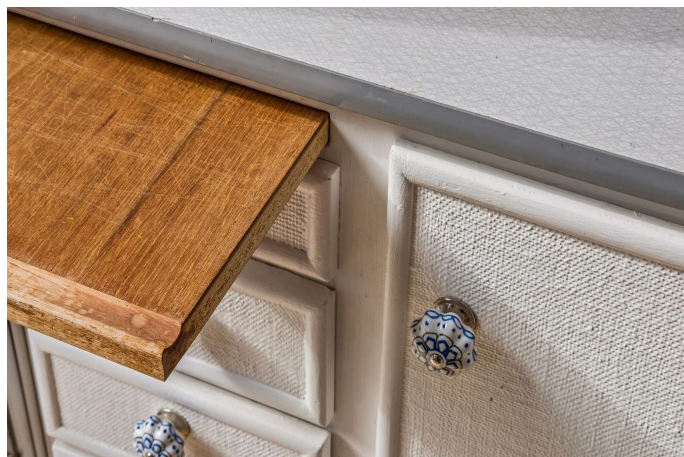


Spisekøkken

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



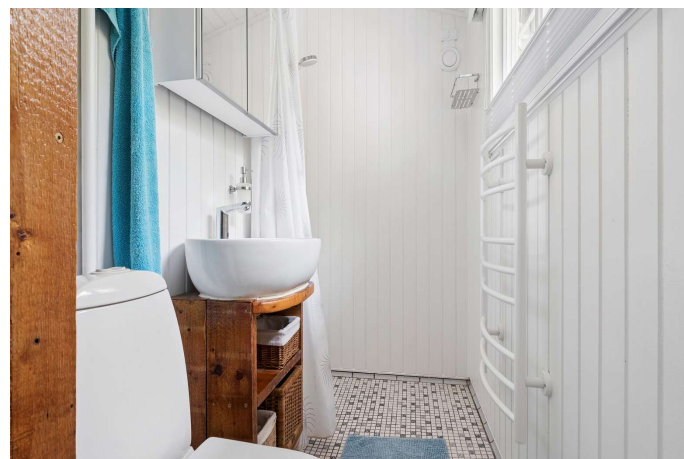
Spisekøkken



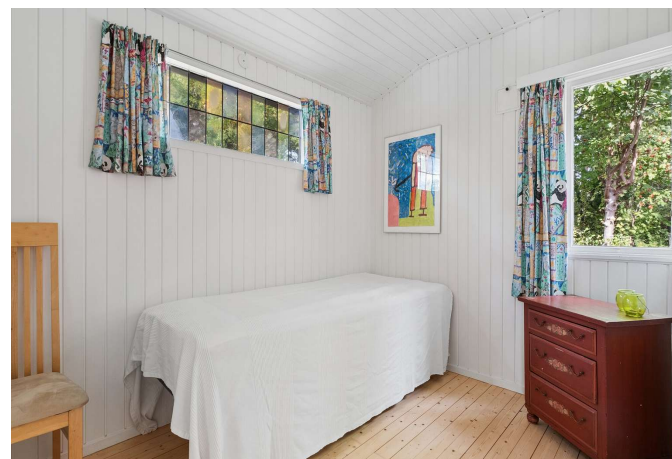
Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Entre/gang

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Entre



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

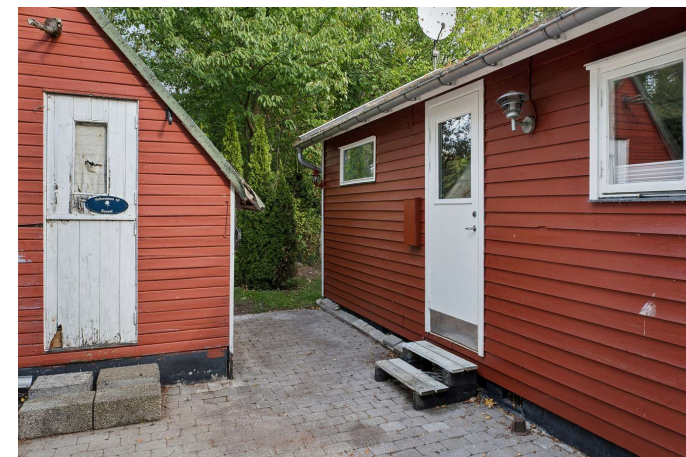
Dato: 01.10.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Området - jollehavnen



Området - jollehavnen

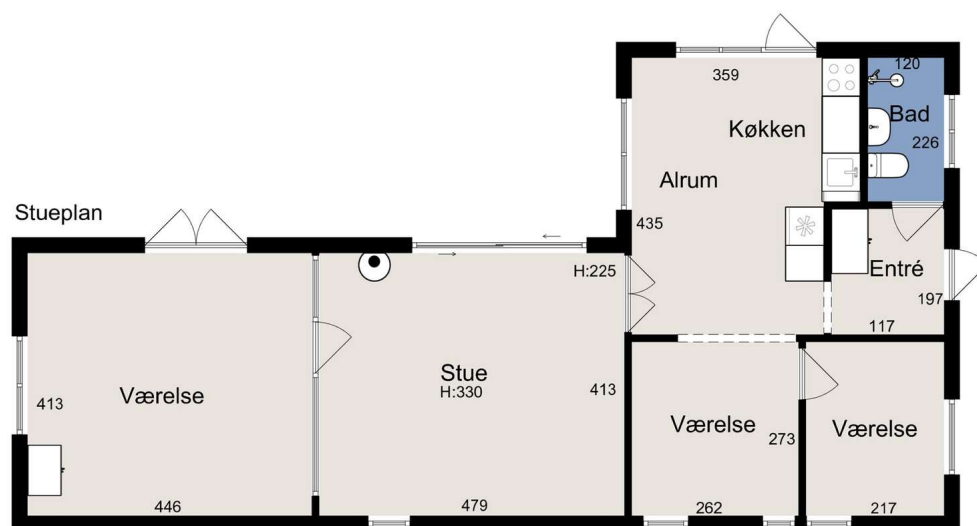


Luftfoto af Kindvig Enge

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

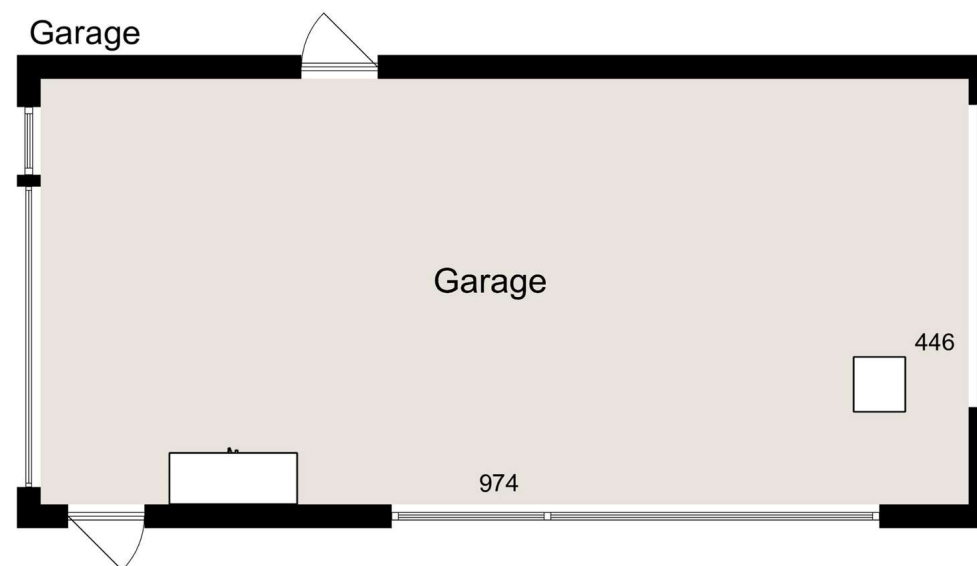
Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



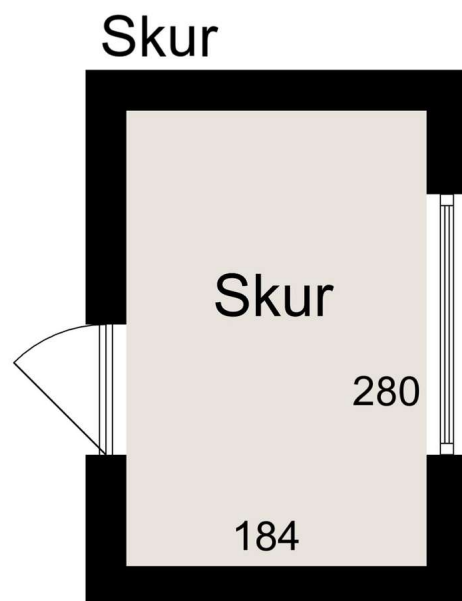
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Loft



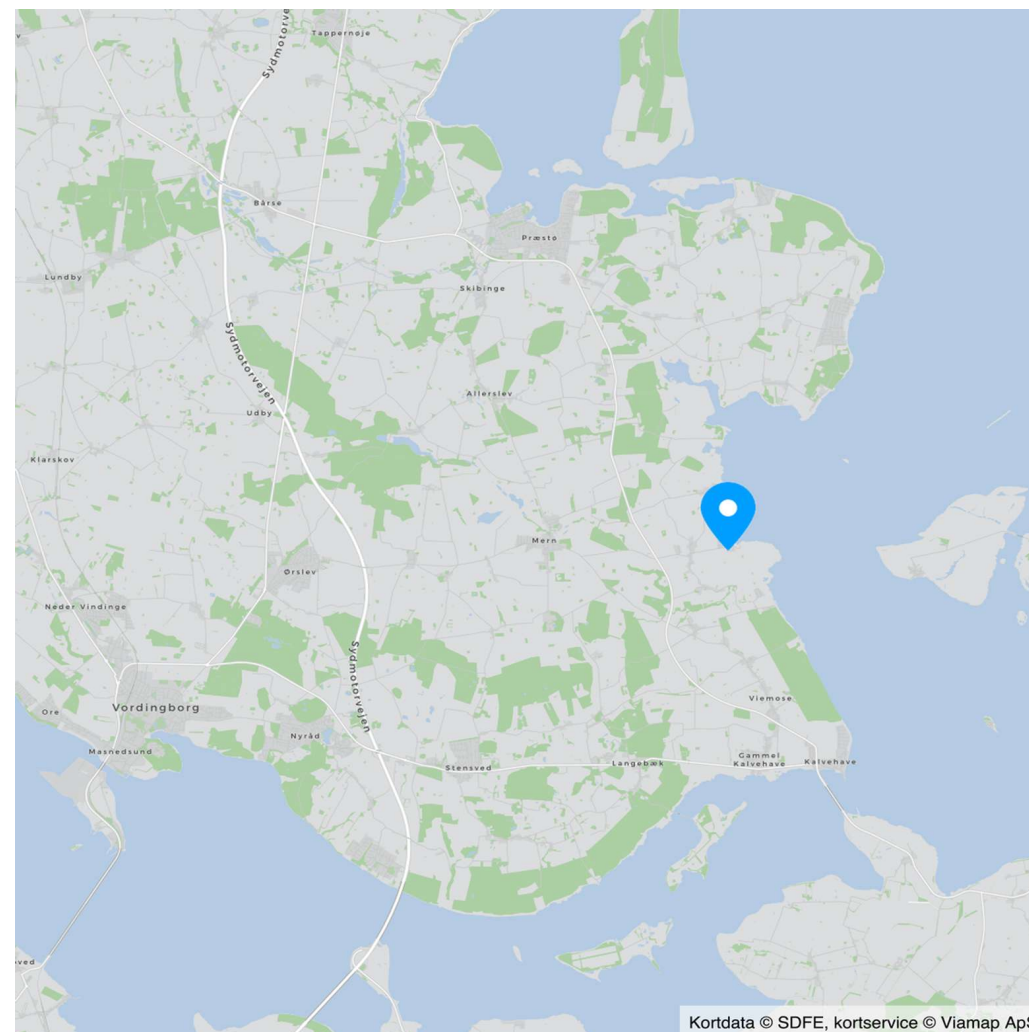
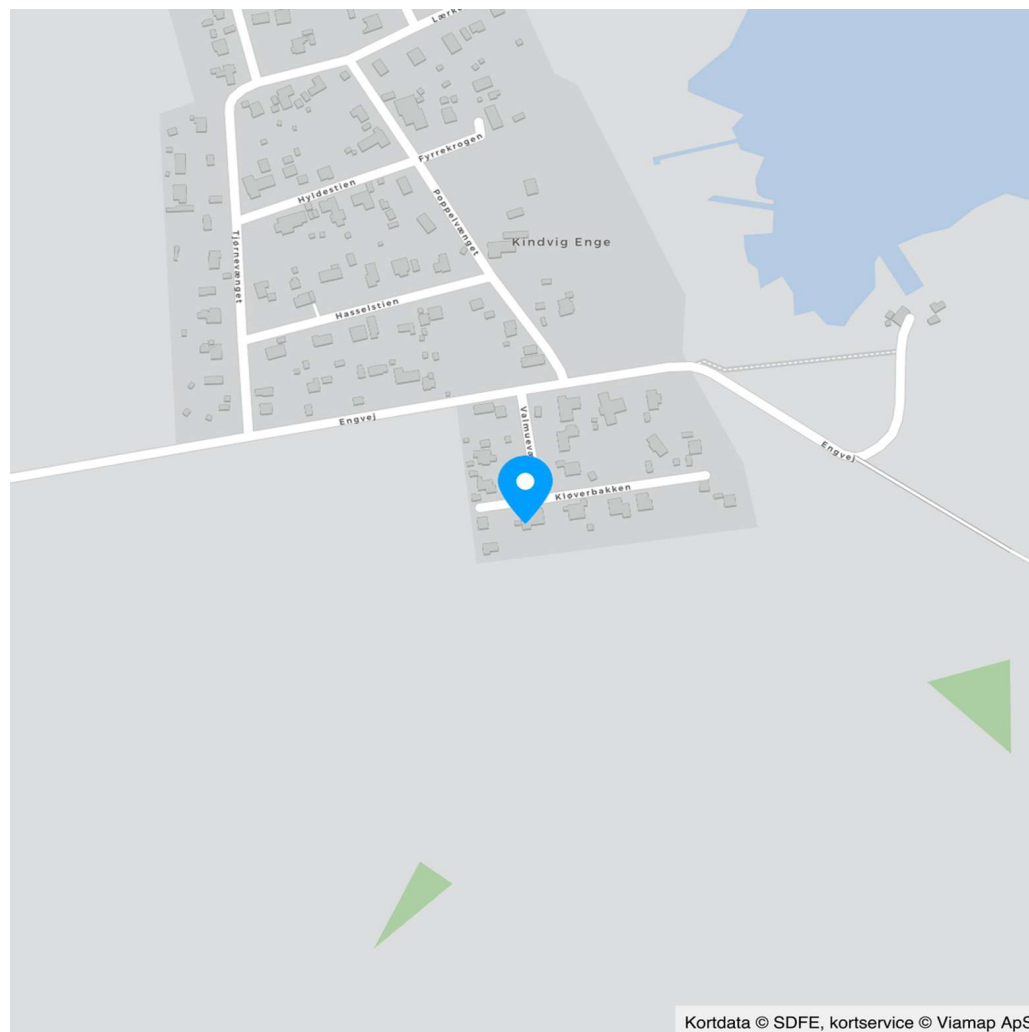
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026



Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 5h Kindvig By, Mern
BFE-nr.: 2546340
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 721.000
Grundværdi: 145.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 762.400
Grundlag for grundskyld: 289.600

Arealer**

Grundareal: 1.200 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²
Garage: 47 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: 17.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan S 07.01 - Sommerhusområde Kindvig Enge

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk kogeplade), Emhætte, Køle/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der henvises til liste udarbejdet af sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026

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: Der henvises til police

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-
relsen. 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 hen-
vises 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 med planlagt klo-
aktype (spildevandskloakering) i 2032

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan
2023 med individuel varmforsyning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Elvarme, elvandvarmer og brændeovn.

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: 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: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.714.655
Skorstensfejer	kr.	650	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		
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Tømningsbidrag	kr.	875			
Husforsikring	kr.	4.500			
Pumpe - Kindvig enge	kr.	10			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.133		

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: Kløverbakken 16 - Kindvig Enge, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4803
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Kindvig Enge

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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