



**REAL**

## Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>340</b>
Kontant	<b>2.399.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.639</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>728</b>
Byggeår/ombygget	<b>1773/1999</b>		

Sagsnr. **436-6475**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg

Rådhusørvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / [www.realmæglerne.dk/sønderborg](http://www.realmæglerne.dk/sønderborg)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026



### Liebhaverejendom med sjæl, charme og sublime detaljer

Drømmer I om en liebhaverejendom med sjæl, historie og moderne komfort? På Kirkevænget 1 i idylliske Ketting – et stenkast fra Augustenborg på smukke Als – finder I denne enestående stråttækte ejendom, totalrenoveret med stor respekt for husets oprindelige charme og arkitektoniske DNA. Ejendommen daterer sig tilbage til 1773 og står i dag som et harmonisk og helstøbt hjem, hvor alt er gennemført med øje for detaljen og kærlighed til det gamle håndværk. Med hele 340 m<sup>2</sup> bolig fordelt på flere niveauer får I plads til både familieliv, gæster og kreative udfoldelser – og det hele i rammer, der sjældent ses så gennemførte.

#### Arkitektonisk perle i historiske rammer

Fra gaden præsenterer ejendommen sig utroligt flot med en smuk, harmonisk facade, hvor bl.a. det velholdte stråttækte halvvalmede tag og de karakteristiske kragetæer straks fanger øjet. Den fredelige gårdsplads og den velanlagte have giver et vidunderligt førstehåndssindtryk og inviterer til både hverdagsliv og gæstebud i de mest charmerende omgivelser.

Boligen er fordelt over flere niveauer med en planløsning, der både overrasker og fungerer optimalt. Stueplanet byder blandt andet på et smukt åbent køkken med spiseplads, tilstødende grovkøkken og flere opholdsrum – herunder en forsænket stue med halvদর mod gårdspladsen og glasinddækning, så lyset strømmer ind året rundt. En ekstra stue hæver sig over dette rum og fungerer perfekt som legerum, kontor eller atelier. Derudover byder stueplanet på to badeværelser, bryggers, flere værelser, stuer og disponible rum – samt direkte adgang til både garage og værksted. Fra husets entré er der adgang til husets vinkælder. På førstesalen venter et stort soveværelse, yderligere 2 gode værelser samt et disponibelt loftsrum – her er rig mulighed for at forme hjemmet præcis efter jeres behov og drømme.

#### Beliggenhed med historisk vingesus og moderne bekvemmeligheder

Placeringen er intet mindre end poetisk. Ejendommen ligger lige over for den smukke Ketting Kirke, hvis romanske tårn stammer fra 1100-tallet – og som, ligesom huset, fik sit nuværende udtryk i netop 1773. Her bor I midt i et velfungerende landsbysamfund med kort afstand til både natur, kyst, skole, daginstitution og indkøb. Augustenborg med sin lystbådehavn, Slot og skønne park ligger få minutter væk, og I når Sønderborg på bare 10 minutter i bil.

### 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: Morten Søndergaard



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

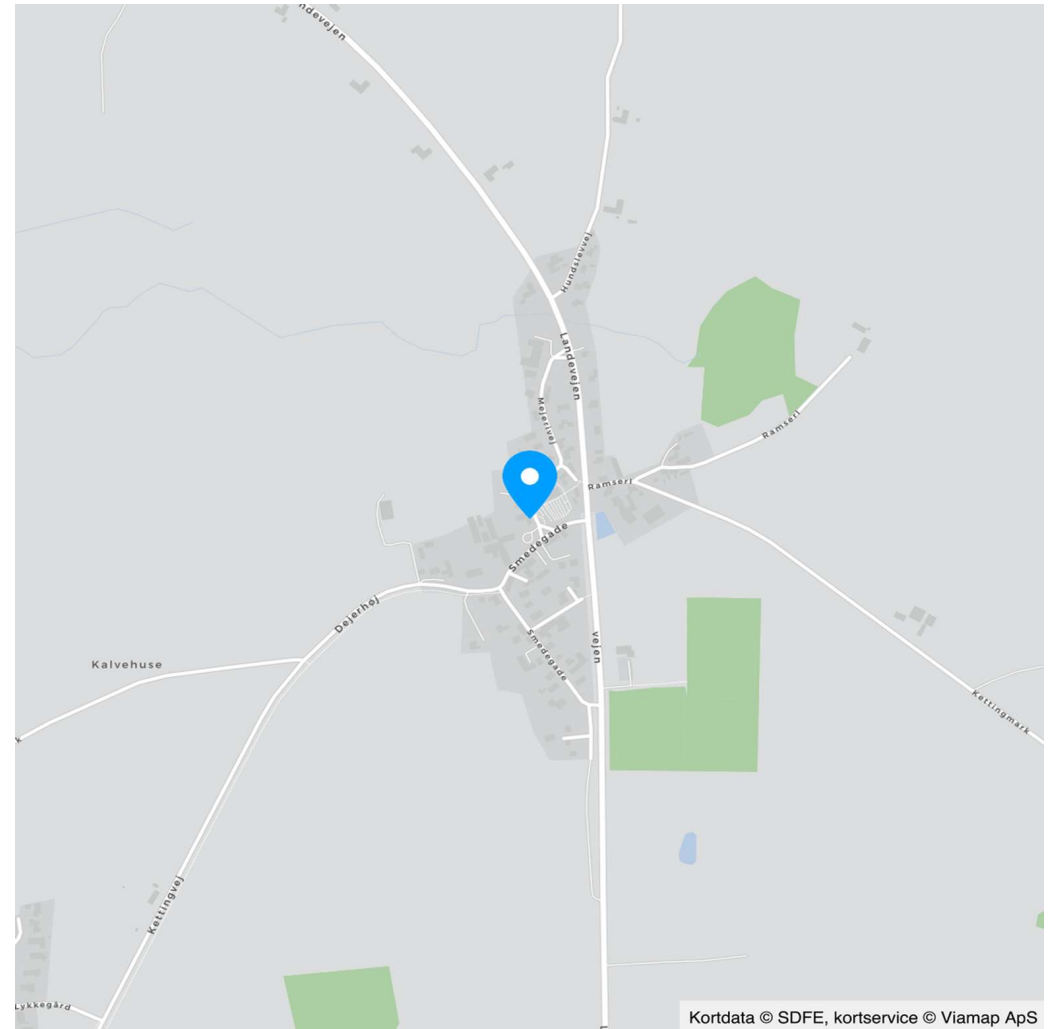
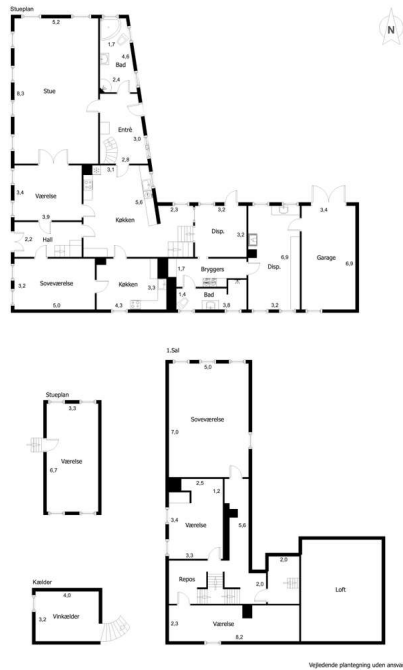
Dato: 10.05.2026



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Sønderborg  
Matr.nr.: 108 Ketting Ejerlav, Ketting  
BFE-nr.: 5287200  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1773/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.462.000  
Grundværdi: 231.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.169.600  
Grundlag for grundskyld: 184.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 728 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 340 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 25 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 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: 14.12.1989 - Dok om fredning
- Nr. 2: 11.11.1999 - Dok. om bygningsfredning
- Nr. 3: 29.10.2007 - Bevarende lokalplan nr 52, Ketting vedr matr nr 198

**Planer**

- Kommuneplan 2.1.009.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Ketting
- Lokalplan 52 - Bevarende lokalplan nr. 52 Ketting
- Plan - Bevarende lokalplan nr. 52 Ketting.pdf
- Plan - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Ketting.pdf
- Plan - Kommuneplan 2023 - 2035.pdf
- Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen.pdf
- Plan - Planstrategi 2022.pdf
- Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023.pdf

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan 2025-2030:  
<https://sonderborgkommune.dk/spildevandsplan-2025-2030-soenderborg-kommune>

Tilbehør:

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

Køleskab - Gorenje, Emhætte - Gorenje, Kogeplader - Siemens, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Siemens, Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers oplyser det årlige varmekonsum er ca. 8 paller træpiller.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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.

Fredning  
Ejendommen er fredet.

Brændeovn  
Ejendommens brændeovn er undtaget reglerne ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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

Elinstillationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje/kirkebyggelinje.

Såfremt det er af afgørende betydning for køber hvilke antenne-og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.965
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	1.223
Rottebekæmpelse	kr.	225
Husforsikring	kr.	8.570

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	40.814
I alt	kr.	2.456.064

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.664

**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: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 10.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Forsikringsforhold**

Fredet, udvidet dækning. Uanset forsikringsbetingelsernes bestemmelser om opgørelse af erstatning fastsættes denne til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere/genopføre det beskadigede for at opfylde krav fra fredningsmyndighederne om genopførelse i uændret skikkelse. Denne udvidede dækning omfatter dog kun materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er tilgængelig på skadetidspunktet. Reparerer/genopføres det beskadigede ikke som anført ovenfor, bortfalder denne udvidede dækning. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

# 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

Hos RealMæglerne Seeberg ønsker vi at gøre en bolighandel så let og ukompliceret som muligt og med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det derfor altid vigtigt, at man som mægler er forandringsvillig, kreativ og ikke mindst ihærdig og målrettet. - Det er vi hos RealMæglerne Seeberg.

Det er også derfor at vi hos RealMæglerne Seeberg ikke bare sætter din ejendom til salg, vi sælger den faktisk...

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel.

Vi glæder os til at give dig en god boligoplevelse.

Med venlig hilsen

RealMæglerne Seeberg på Rådhusørstvet