

Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**340**
Kontant	**2.399.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**1.639**	Grund m^2	**728**
Byggeår/ombygget	**1773/1999**		

Sagsnr. **436-6475**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026



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 stråtækte 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 m² 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 b.la. det velholdte stråtækte halvvalmede tag og de karakteristiske kragetæer straks fanger øjet. Den fredelige gårdsplads og den velanlagte have giver et vidunderligt førstehåndsindtryk 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 halvdør 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

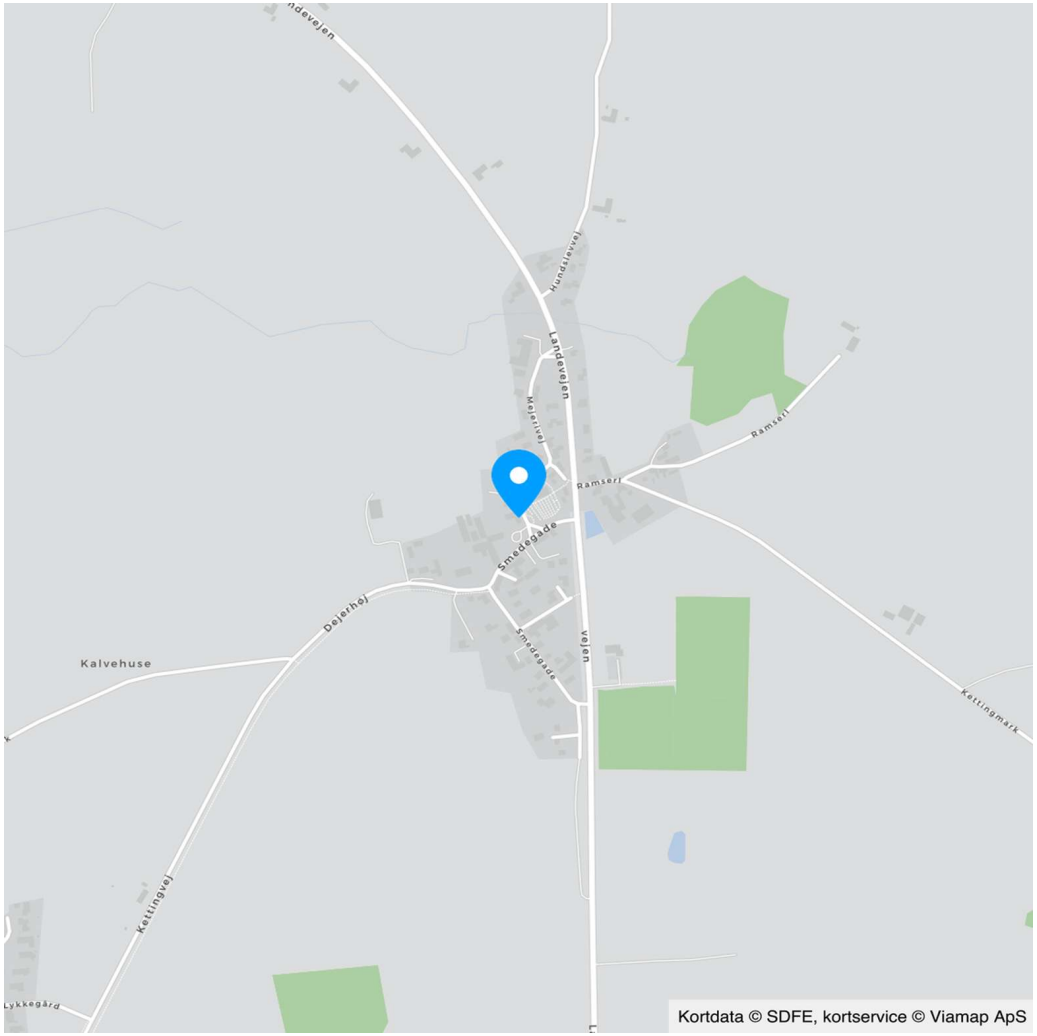
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026

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^2
Boligareal i alt:	340 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m^2
Indbygget garage:	25 m^2
Carport:	21 m^2

** 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.

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

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-/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 uved-kommende.

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. bekendt-gørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

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.

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.965
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning	kr.	1.223
Rottebekæmpelse	kr.	225
Husforsikring	kr.	8.570
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.664

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.

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 Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

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

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

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. 4: hovedstol kr. 1.500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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. Repareres/genopføres det beskadigede ikke som anført ovenfor, bortfalder denne udvidede dækning. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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 Rådhustorvet