

REAL



Kettingvej 73, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	1.099.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.008	Grund m ²	678
Byggeår	1958	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6736**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / 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: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026



Indflytningsklar villa med god planløsning og skøn udestue

På Kettingvej 73 i Augustenborg finder du denne velholdte og indflytningsklare villa på 103 bolig m² – et oplagt valg til den lille familie, senioren eller singlen, der ønsker en overskuelig bolig med en rigtig god planløsning og flere moderniseringer.

Boligen fremstår velpasset med flere forbedringer gennem årene. Sælger har blandt andet i 2019 renoveret det lyse badeværelse med gulvvarme, moderniseret bryggerset – ligeledes med gulvvarme – samt udvidet soveværelset, så pladsen udnyttes optimalt. Derudover er køkkenet fra 2019, og der er løbende udsdiftet både vinduer og gulve, hvilket bidrager til det indbydende helhedsindtryk.

Man bydes velkommen i entréen, som fungerer som et naturligt fordelingspunkt i huset. Herfra er der adgang til boligens hyggelige stue, hvor der er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Fra stuen er der direkte udgang til den rummelige udestue, som kan bruges til mange formål – hvad enten det er ekstra opholdsrum, hobbyområde eller et skønt sted at nyde udsigten til haven det meste af året.

Fra fordelergangen nås det fine og funktionelle spisekøkken, som indbyder til både hverdagsmad og hyggelige stunder omkring spisebordet. Huset rummer desuden to gode værelser, et flot og lyst badeværelse samt et praktisk bryggers med ekstra toilet og viktualierum.

Udenfor venter en dejlig have med gode terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem. Til ejendommen hører desuden en god garage samt gode parkeringsmuligheder i indkørslen – perfekt til både hverdag og gæster.

Ejendommen er beliggende i hertugbyen Augustenborg med nem adgang til både indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Her bør du tæte på naturen, fjorden, Augustenborg slot og grønne områder, samtidig med at hverdagens bekvemmeligheder er inden for kort afstand. Augustenborg byder på et aktivt lokalmiljø og gode forbindelser til bl.a. Sønderborg.

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: Martin Skinner Tolbøl

Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

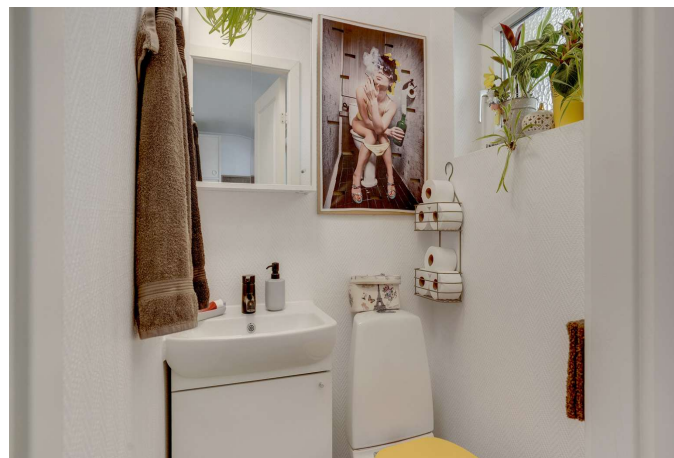
Dato: 31.03.2026



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026

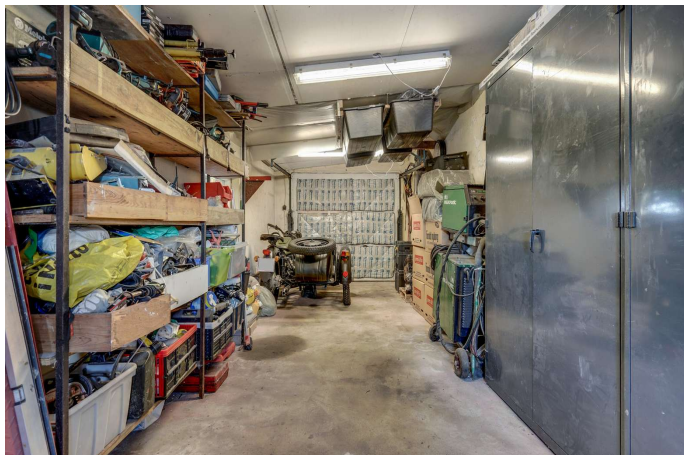




Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

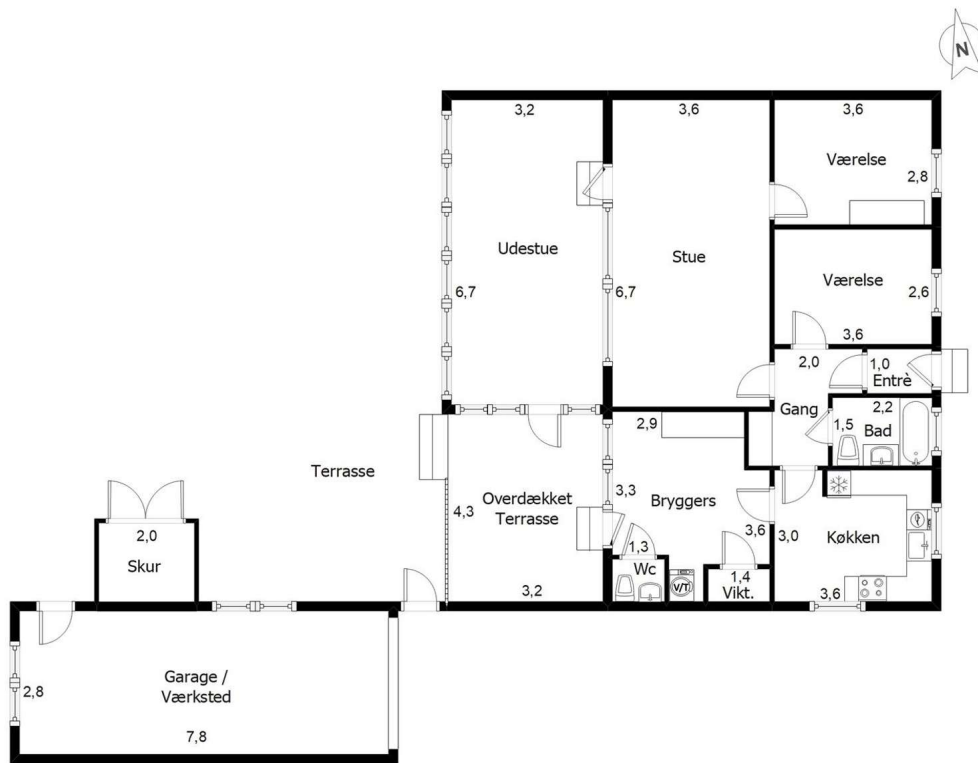
Dato: 31.03.2026



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

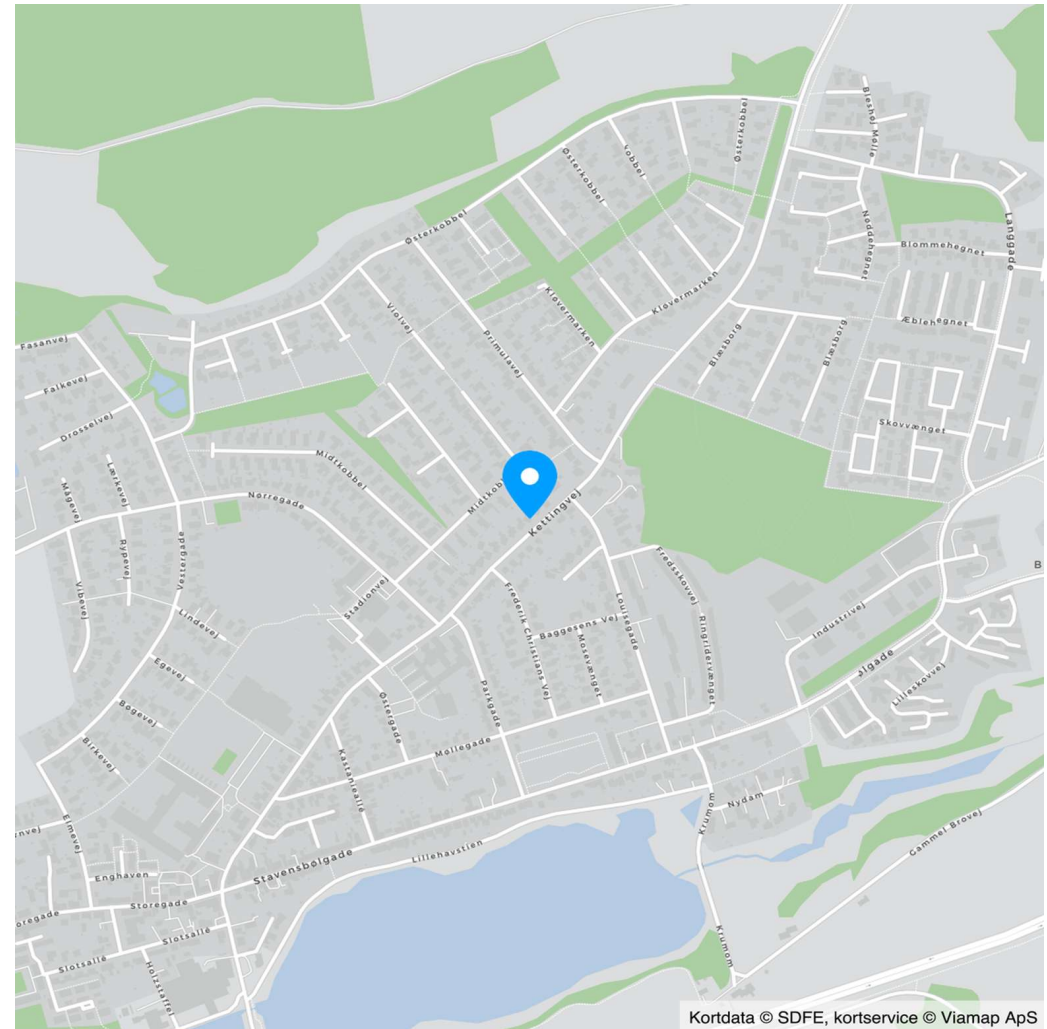
Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 383 Augustenborg
BFE-nr.: 5786010
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 639.000
Grundværdi: 191.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 511.200
Grundlag for grundskyld: 152.800

Arealer**

Grundareal: 678 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Garage: 29 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: 23.07.1958 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 13.03.2001 - Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planer

Kommuneplan 2.1.004.B - Boligområde ved skolen og stadion

Anvendelsesbegrænsninger

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen
Plan - Planstrategi 2022
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023
Spildevandsplan 2025-2030, Link :
<https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016>

Tilbehør:

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

Emhætte - Resperta, Kogeplade - Beko, Ovn - Beko, Opvaskemaskine - Beko, Køleskab - ukendt Følgende medfølger ikke: Fryser, Tørretumbler og varmepumpe i stuen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikrings A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 16 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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.

Arealer:

Overdækket terrasse: Bygningen er ikke anført i BBR.
Skur: Bygningen er ikke anført i BBR

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.607	Kontantpris	kr.	1.099.000
Grundskyld	kr.	2.063	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	167	I alt	kr.	1.116.612
Husforsikring	kr.	3.576	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.	12.094			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.075 md. / 72.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.857 md. / 58.285 år v/26,61 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 436-6736
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 31.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

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 Rådhusstorvet