



REAL

Kettingvej 73, 6440 Augustenborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	1.199.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.008	Grund m2	678
Byggear	1958	Energimærke	C

Sagsnr. **436-6736**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / www.realmaeglerne.dk/seeberg

Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS
CVR-nr. 34604452
Rådhusvej 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. 74423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/seeberg

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026



Beskrivelse:

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 udskiftet 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 bor du tæt 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. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg

Kontantpris: kr. 1.199.000

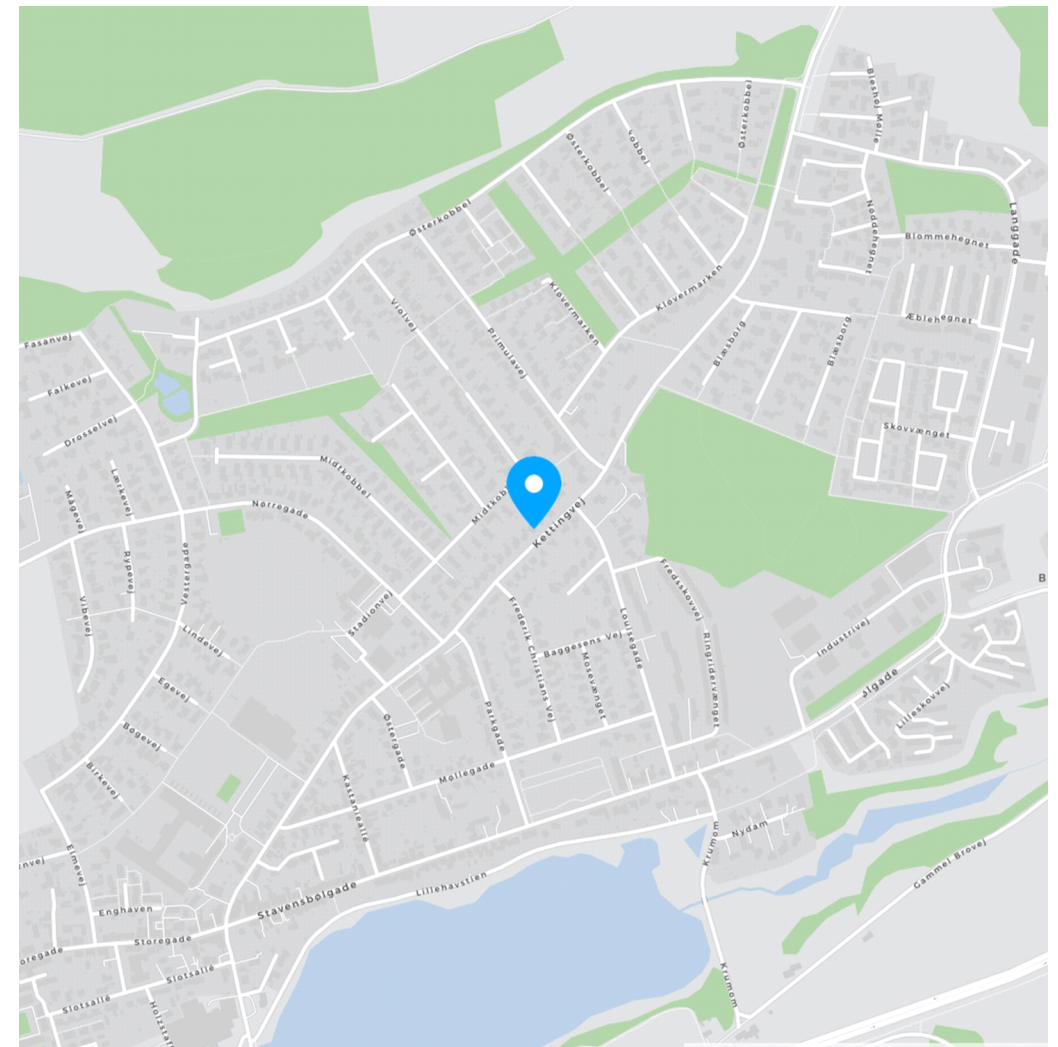
Sagsnr.: 436-6736

Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 11.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sønderborg
Matr.nr.: 383 Augustenborg
BFE-nr.: 5786010
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1958

Arealer*

Grundareal: 678 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 26 m²
Garage: 29 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.07.1958 lbnr. 937467-45 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 13.03.2001 lbnr. 3270-45 Tillægstekst Luftfartsdeklaration mv. Forprioritet

Planforhold

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde ved skolen og stadion
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>

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.



Adresse: Kettingvej 73, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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: 16,38 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.607	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.199.000
Grundskyld	kr.	2.063	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring	kr.	3.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.681	I alt	kr.	1.217.212
Rottebekæmpelse	kr.	167	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.478 md./ 77.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.249 md./ 62.992 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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. 1.199.000

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

Dato: 11.02.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: 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

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 Rådhusstræde