

REAL



## Enghavevej 27, 4892 Kettinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>286</b>
Kontant	<b>1.000.000</b>	Værelser	<b>9</b>
Ejerudgift	<b>1.881</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.279</b>
Byggeår/ombygget	<b>1820/1988</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6002975**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



## En lille verden for sig selv – Romantisk bindingsværksejendom med egen markvej midt i det åbne landskab

Der findes ejendomme, hvor man allerede ved ankomsten mærker, at stedet er noget helt særligt.

På Enghavevej 27 i Kettinge kører man ad den lille vej gennem markerne, mens landskabet åbner sig omkring én. Vejen fører frem til ejendommen, der ligger helt for sig selv midt i det åbne landskab, omgivet af træer, marker og himmel så langt øjet rækker.

Her får man følelsen af sit helt eget fristed – et sted hvor stilheden, naturen og privatlivet får lov at fylde.

Samtidig ligger ejendommen overraskende centralt med kort køreafstand til både Nykøbing Falster og den hyggelige købstad Nysted, hvor man finder indkøb, caféer, havenemiljø og hverdagens nødvendigheder.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1820 og fremstår i klassisk bindingsværksstil, som sammen med gårdspladsen og de tilhørende bygninger skaber et stemningsfuldt og autentisk gårdmiljø. Boligen rummer hele 286 m<sup>2</sup> bolig på en 2.279 m<sup>2</sup> stor grund.

### 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: Jakob T. Nielsen

---

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026

---

### Rummelig bolig med masser af muligheder

Indenfor mødes man af en bolig med varme og karakter. De synlige bjælker, trælofter og rummelige stuer giver huset en særlig atmosfære, hvor historien stadig kan mærkes.

Boligen rummer flere opholdsrum, hvor særligt de store stuer danner en hyggelig ramme om både hverdagsliv og samvær med familie og gæster. Spisestuen giver plads til lange middage og gode samtaler, mens de øvrige opholdsrum kan indrettes som tv-stue, dagligstue eller læsehjørne.

Køkkenet ligger centralt i huset og fungerer som et naturligt samlingspunkt i hverdagen.

Ejendommen byder desuden på flere værelser, som giver gode muligheder for både soveværelser, børneværelser, gæsteværelser eller hjemmekontor.

På førstesalen findes yderligere værelser samt opholdsrum, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder – eksempelvis til teenageafdeling, gæsteområde eller hobbyrum. Boligen rummer desuden badeværelse samt ekstra toilet.

En ejendom med historie, sjæl og en beliggenhed, der sjældent findes – et fristed midt i landskabet, hvor roen og naturen sætter tempoet. Og hvor man også kan få lov til at sætte sit eget præg!

### Klassisk gårdmiljø og gode udbygninger

Den hyggelige gårdsplads danner et naturligt samlingspunkt mellem boligen og de tilhørende bygninger.

Her findes blandt andet garage, værksted og disponible rum, som giver gode muligheder for hobbyprojekter, opbevaring eller kreative aktiviteter.

Udenfor er naturen en naturlig del af hverdagen. Haven er omkranset af træer, og udsigten over de åbne marker giver en sjældent følelse af ro og frihed.

### Et oplagt flexbolig-projekt

Ejendommen egner sig særdeles godt som flexbolig, hvor weekender og ferier kan tilbringes i rolige omgivelser langt fra byens tempo.

Her kan man trække stikket, nyde stilheden og lade naturen være en del af hverdagen – samtidig med at man stadig har byliv og faciliteter inden for overskuelig afstand.

Ejendommen har energimærke C, hvilket er ret positivt for en bolig af denne type og størrelse!

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



Entre



Entre



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



Bryggers



Kontor



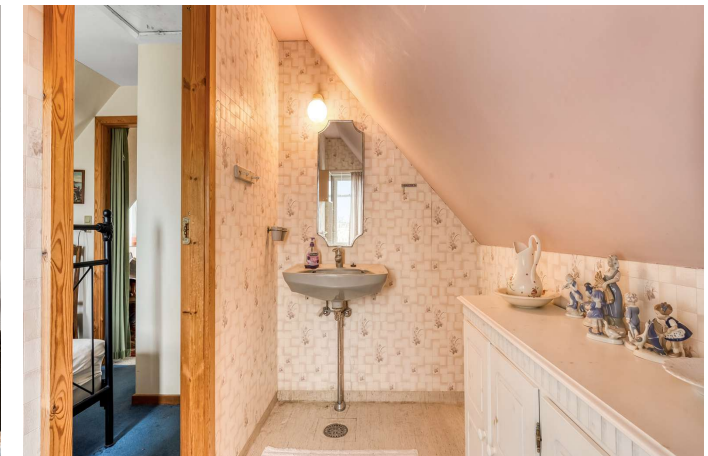
Køkken



Stue



Soveværelse



Toilet

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Have



Have

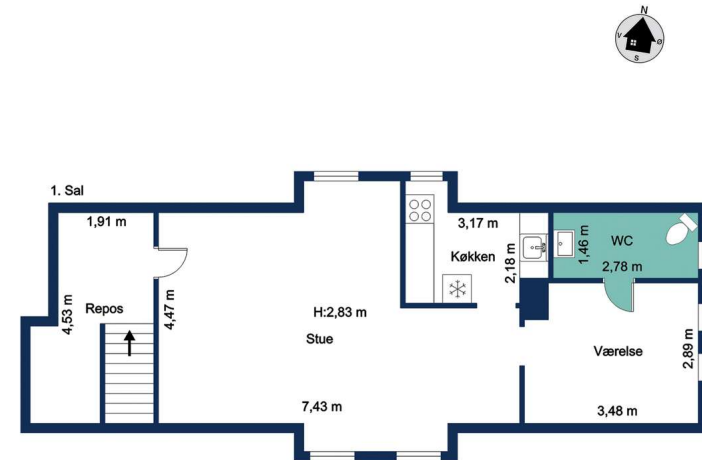


Have

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

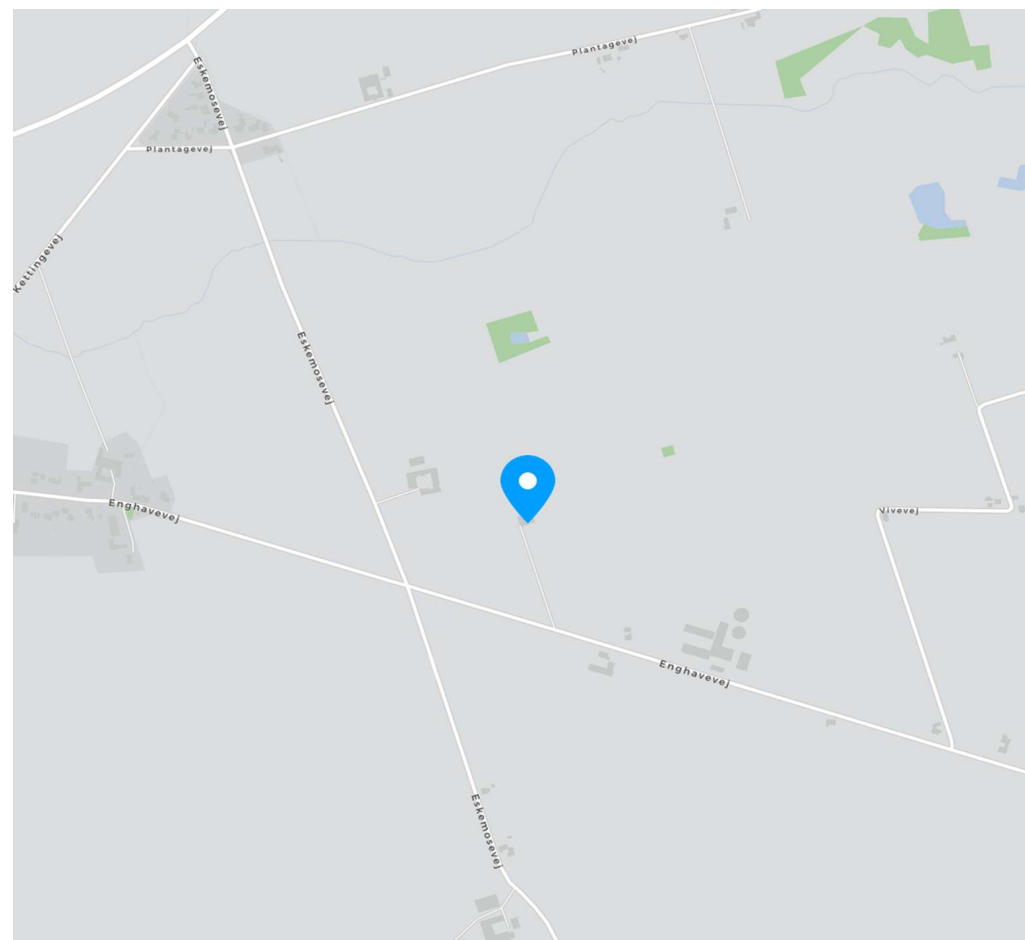
Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026



Plantegning



Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 33b Frejlev By, Kettinge  
BFE-nr.: 3081620  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1820/1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 983.000  
Grundværdi: 226.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 786.400  
Grundlag for grundskyld: 180.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.279 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 286 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 43 m<sup>2</sup>  
Brændeskur - IKKE godkendt på BBR: 20 m<sup>2</sup>  
Pavallion - IKKE godkendt på BBR: 7 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. 4: 06.02.2012 - Matr. nr.e. 24a m. fl.Frejlev By, KettingeDen 1. december 2011j. nr. 147-10 (del 4-1-1)Anmelder:Bo Rasmussen & Carsten Kragh I/SLandinspektør- & IngeniørfirmaVestensborg Alle 34, 4800 Nykøbing F.Tlf. 54 85 01 77 Fax. 54 82 29 77  
- Nr. 6: 02.09.2022 - Deklaration om elskab og elledning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:  
Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.636                      Forbrug: 4.894 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årligt varmeforbrug er inkl. husholdningsstrøm for hele 2025.  
Ejendommen opvarmes med leaset luft til vand varmpumpe. Månedlig leaseindbetaling: 659 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

#### 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"

Energimærkning: Energimærke C

BBR-arealer:

Brændeskur 20 m<sup>2</sup>: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Pavallion 7 m<sup>2</sup>: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.



Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.011	Kontantpris	kr.	1.000.000
Grundskyld	kr.	2.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	262	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.024.633
Husforsikring	kr.	11.008			
Skorstensfejer 2026 ansl.	kr.	661	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.	22.574			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.506 md. / 66.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.387 md. / 52.640 år v/26,96 %  
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: 08.04.2026

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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.000.000

Sagsnr.: 6002975  
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 05.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 294.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 451.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 231.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.