

Enghavevej 27, 4892 Kettinge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**286**
Kontant	**775.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**1.881**	Grund m^2	**2.279**
Byggeår/ombygget	**1820/1988**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6002975**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
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. 775.000

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

Dato: 20.11.2026



FLEXBOLIG ELLER HELÅRSBOLIG? 286 m² med muligheder og en beliggenhed, der er svær at finde magen til!

Drømmer I om at bo helt for jer selv? Med marker, natur og åbne vidder til alle sider, og uden naboer, der kigger ind over hækken?

Så skal I altså lige se Enghavevej 27 i Kettinge!

For her er det først og fremmest beliggenheden, der gør ejendommen til noget ganske særligt.

Forestil jer at dreje fra vejen og følge den lille markvej gennem landskabet. For enden venter jeres helt egen lille verden. En charmerende bindingsværksejendom, der ligger ugeneret og helt for sig selv med udsigt over markerne til alle sider.

Her er ingen tætliggende parcelhuse, ingen genboer lige uden for vinduerne og ingen naboer, der følger med i, hvad I laver i haven. Til gengæld får I masser af luft omkring jer, en helt særlig fornemmelse af privatliv og en udsigt, som de færreste ejendomme kan tilbyde.

Og netop den beliggenhed er noget, I ikke kan renovere jer til!

Og når vi nu taler om beliggenheden, er der faktisk også en detalje, som er værd at kende. Har I allerede kigget på området via Google Maps, har I måske bemærket en større ejendom i nærheden og tænkt, om der mon er tale om et svinebrug.

Det er der ikke. Der er tale om et fasaneri, og sælger oplyser, at de ikke oplever hverken støj eller lugtgener herfra.

Når man står på Enghavevej 27, er det da også noget helt andet, der fylder. Nemlig følelsen af at være helt sig selv, omgivet af åbne marker, natur og en udsigt, som er ganske svær at finde andre steder.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026

286 m² med sjæl, historie og plads til jeres egne idéer

Ejendommen er oprindeligt fra 1820 og byder på klassisk bindingsværkscharme, synlige bjælker, hyggelige opholdsrum og hele 286 m² bolig.

Lad os samtidig være åbne om, at der er tale om en ældre ejendom, hvor en kommende ejer må forvente modernisering og istandsættelse. Og ja, 286 m² er mange kvadratmeter at tage fat på!

Men det er også 286 m² fyldt med muligheder.

Her behøver I ikke betale for en andens valg af køkken, badeværelse eller indretning. I får i stedet muligheden for selv at sætte retningen og skabe præcis det hjem eller fristed, I drømmer om, måske løbende og i jeres helt eget tempo.

Boligen byder allerede i dag på flere store opholdsrum, køkken, adskillige værelser, badeværelse og ekstra toilet. Førstesalen giver yderligere plads til eksempelvis gæster, børn, hobbyaktiviteter eller hjemmekontor.

Her er rum til både den store familie, flere generationer eller jer, der bare gerne vil have god plads omkring jer.

Et hyggeligt gårdmiljø med endnu flere muligheder

Udenfor fortsætter charmen med en hyggelig gårdsplads og tilhørende udbygninger med blandt andet garage, værksted og disponible rum.

Her er plads til gør det selv projekter, hobbyer, opbevaring og alle de ting, der sjældent er plads til i et almindeligt parcelhus.

Grunden er på 2.279 m² og ligger som sin egen lille oase i det åbne landskab. Træerne omkring ejendommen giver en dejlig afskærmning, mens udsigten over markerne skaber en fantastisk fornemmelse af frihed.

Og selvom man føler sig langt væk fra det hele, er der faktisk kort køreafstand til både Nykøbing Falster og den hyggelige købstad Nysted med indkøb, caféer, havnemiljø og hverdagens øvrige faciliteter.

Flexbolig eller helårsbolig? I bestemmer!

Måske drømmer I om at bo her hele året og skabe jeres helt eget hjem med masser af plads og natur omkring jer.

Eller måske er drømmen et fristed, hvor weekender og ferier kan bruges på at renovere, hygge, samle familien og nyde livet langt fra hverdagens travlhed.

Ejendommen kan benyttes som både helårsbolig og flexbolig, og med energimærke C har den samtidig et ganske positivt energimærke for en ejendom af denne alder og størrelse.

Enghavevej 27 er ikke ejendommen til jer, der søger et færdigmoderniseret hus, hvor alt er nyt.

Til gengæld er det ejendommen til jer, der kan se mulighederne i 286 m² med historie og sjæl, og som drømmer om en beliggenhed, hvor I kan være helt jer selv.

For køkkenet kan skiftes, rummene kan moderniseres, og huset kan forandres. Men den ugenerede beliggenhed, privatlivet og udsigten over markerne, det er noget ganske særligt, som allerede følger med!

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026













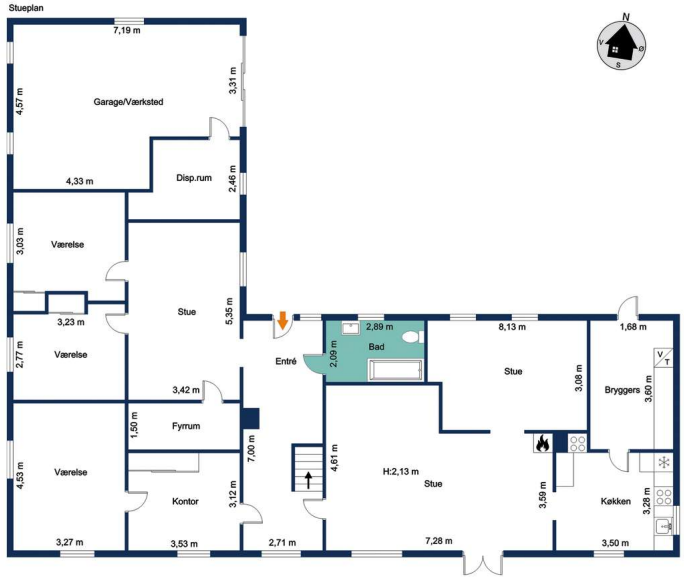
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

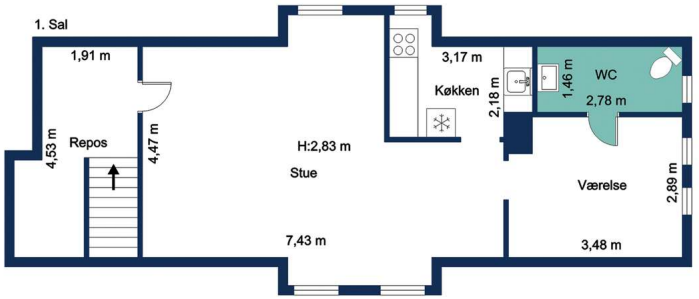
Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026



REAL Vejledende tegning uden ansvar



REAL Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

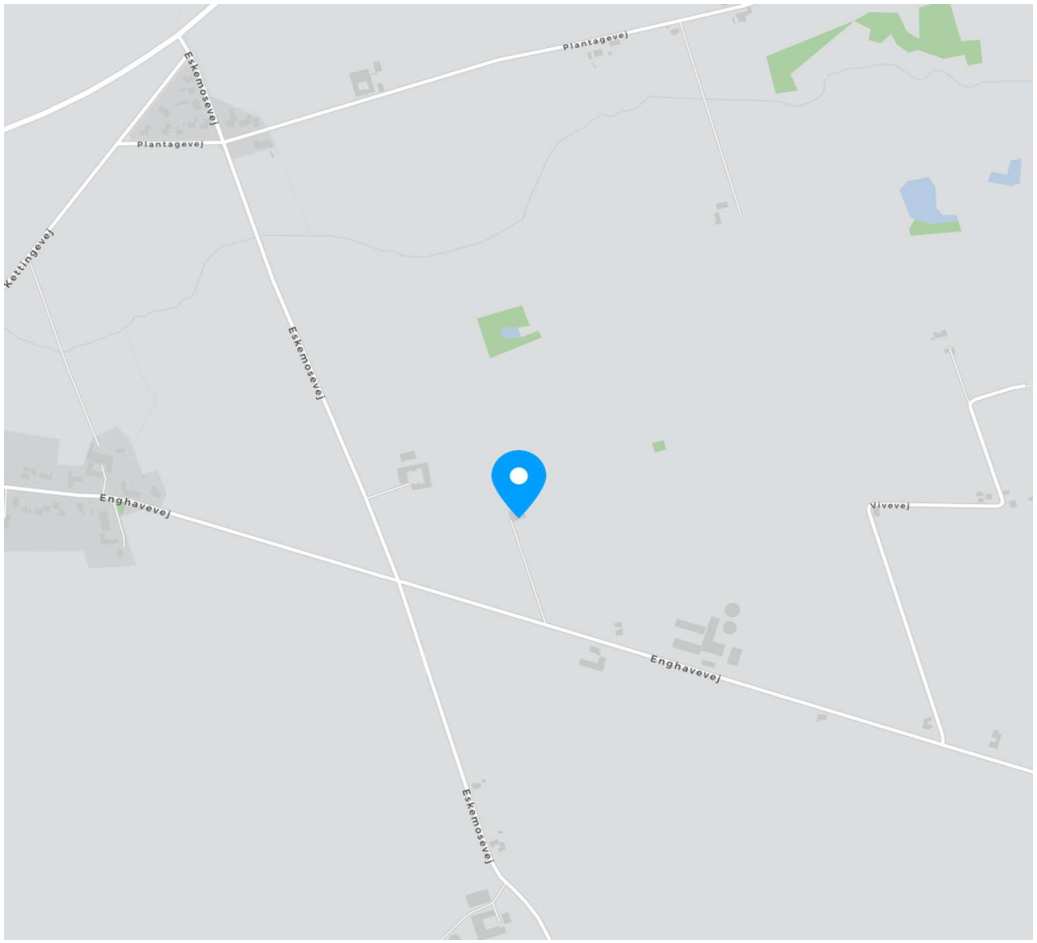
Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026

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 m²
Boligareal i alt:	286 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	43 m²
Brændeskur - IKKE godkendt på BBR:	20 m²
Pavallion - IKKE godkendt på BBR:	7 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. 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

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.636 Forbrug: 4.894 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

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.

BBR-arealer:
Brændeskur 20 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Pavallion 7 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.011
Grundskyld	kr.	2.875
Rottebekæmpelse 2026	kr.	262
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	11.008
Skorstensfejer 2026 ansl.	kr.	661
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.574

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
I alt	kr.	798.333

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.

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.411 md. / 52.935 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.515 md. / 42.184 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Enghavevej 27, 4892 Kettinge Kontantpris: kr. 775.000	Sagsnr.: 6002975 Ejerudgift/md.: kr. 1.881	Dato: 20.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 294.000 Nr. 2: hovedstol kr. 451.000 Nr. 3: hovedstol kr. 231.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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