

REAL



Enghavevej 19, 4892 Kettinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	545.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.239	Grund m2	1.717
Byggeår/ombygget	1820/1998	Energimærke	E

Sagsnr. **6002320**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026



Beskrivelse:

Bindingsværksidyl og landlig charme – smukt bondehus perfekt som flexbolig.

Velkommen til denne charmerende ejendom på Enghavevej 19, beliggende i den idylliske landsby Kettinge i Guldborgsund kommune. Dette er den perfekte flexbolig for den der søger en fredfyldt tilværelse i landlige omgivelser, men stadig inden for rækkevidde af kulturelle oplevelser og naturskønne steder. Ejendommen er placeret tæt på skove, et lokalt kunstmuseum og det enestående naturområde ved Skejten, der byder på både skønhed og ro.

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 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026

Med en generøs grund på 1717 m² og et beboelsesareal på 135 m² ifølge BBR, udvidet til 165 m² opvarmet areal jf. energimærket, byder dette hjem på rummelighed både inde og ude. Her er 5 værelser og en stue med en hyggelig pilleovn, der tilfører varme og charme til de lyse og indbydende rum. Den perfekte indretning og atmosfære gør ejendommen ideel som fritidsbolig, med masser af plads til familie og gæster.

Det er et hjem hvor solnedgangen over de åbne marker kan nydes i fulde drag, og hvor de lange sommeraftener indbyder til samvær og afslapning i haven. Ejendommen er en del af Kettinge, en landsby med et stærkt fællesskab og en hjemmeside på www.kettinge4892.dk <<http://www.kettinge4892.dk/>>, der stolt fremviser byens samhørighed og initiativer. Her i Kettinge er der et særligt sammenhold, og man vil hurtigt føle sig som en del af lokalsamfundet.

Dette er et hjem, der tilbyder mere end blot en adresse – det er en livsstil, hvor kvalitet, ro og samvær er i centrum. Her kan man skabe et liv, hvor dagligdagen forenes med naturens rytme og hvor hvert et hjørne af hjemmet fortæller sin egen historie om livet på landet.

Velkommen hjem til Enghavevej 19, et sted hvor drømme om det gode liv på landet kan blive til virkelighed.

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026



Entre



Stue



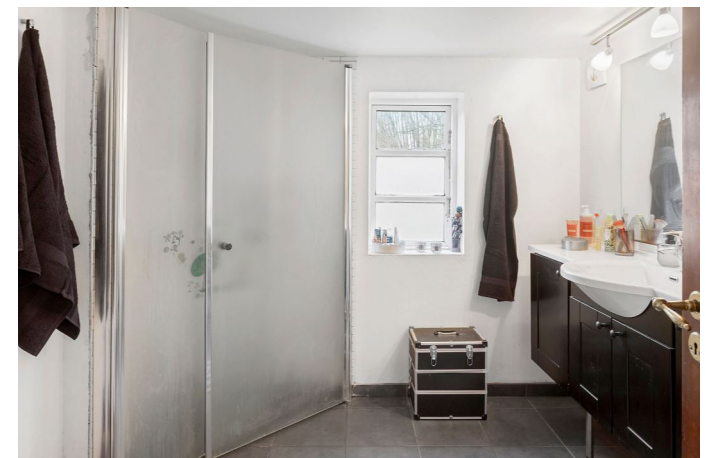
Stue



Stue med udgang til terrasse



Køkken med udsigt ud til haven



Badeværelse

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Fantastisk udsigt over markerne



Markerne

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

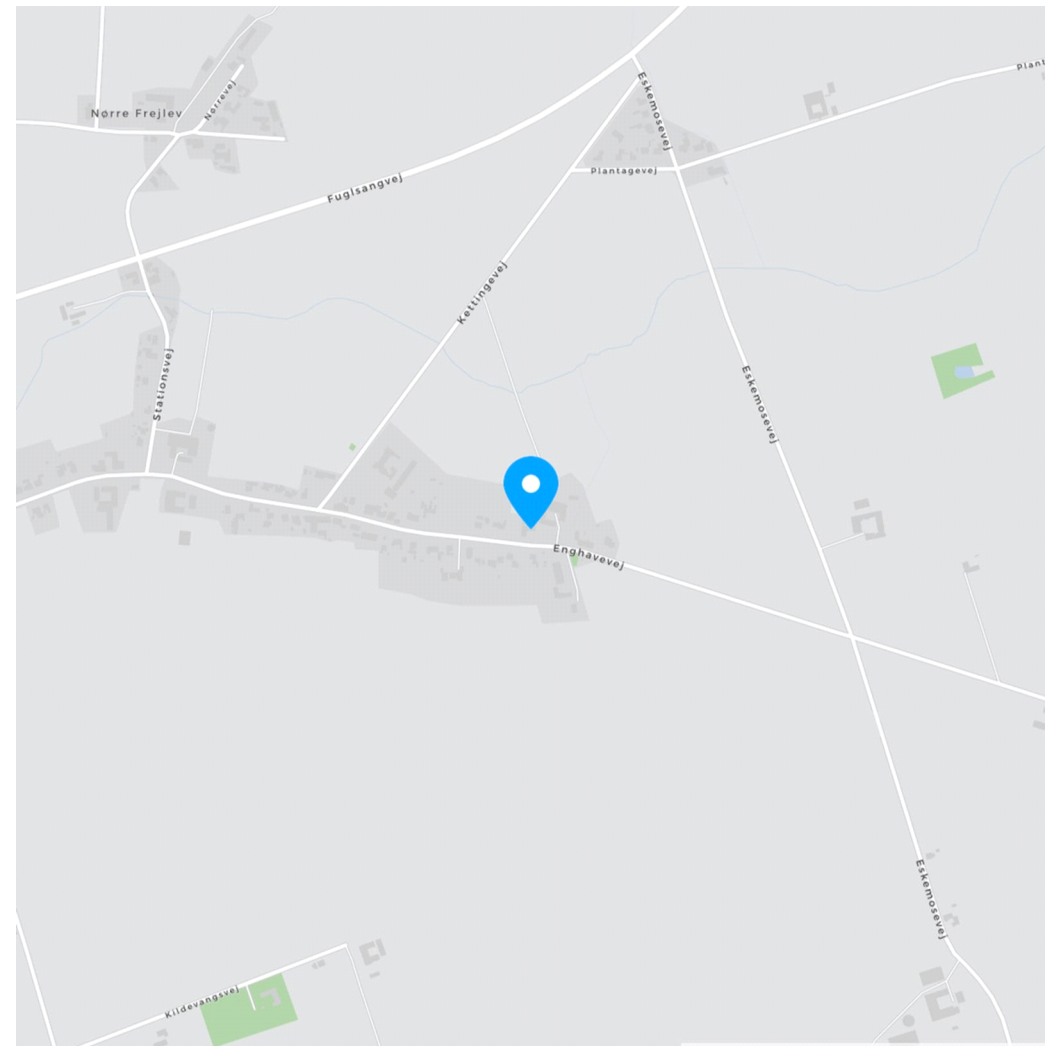
Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	75 b Frejlev By, Kettinge
BFE-nr.:	3081726
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Kettinge Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret til offentlig kloak
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1820/1998

Arealer*

Grundareal:	1.717 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	55 m ²
Udhus:	40 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	508.000 kr.
Grundværdi:	161.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	406.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	128.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.

Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022 (er en foreløbig vurdering der ligger til grund for beregning af boligskatten 2024)

Ejendomsværdi: 508.000 kr.

Grundværdi: 161.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 406.400kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

Grundlag for grundskyld: 128.800 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

Køber må påregne at dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 beregnes ud fra.

Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatteerne genberegnet og efterreguleret.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elektrølux opvaskemaskine, Elektrølux vaskemaskine, Siemens ovn, Siemens køleskab, Gasblus, Thermex emhætte, Whirlpool tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandskloakeret:

Der er i ejerudgifter ikke medtaget fast kloakafgift til Guldborgsund Forsyning på kr. 946,06 for år 2024. Beløbet opkræves sammen med vandafledningsafgiften.

Boligskat 2024:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.519 Forbrug: 2.947,00 l

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at bruge 1.500 l olie og 1 palle træpiller pr. år.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.073	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Husforsikring	kr.	6.009	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.684
Skorstensfejning ansl.	kr.	725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Røttebekæmpelse 2026	kr.	252			
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	563.834
Forløbig ejendomsskat 2024	kr.	2.048	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

14.865

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/nettoydelser 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.036 md./ 36.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.462 md./ 29.544 år v/25,10%
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: 06.04.2026
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: 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Enghavevej 19, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 6002320
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 06.04.2026

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:

Ingen.

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	515.006	521.473	517.996	DKK	2,31	42.645	12,00	7,87			Nej	

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.