

Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**101**
Kontant	**999.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.478**	Grund m^2	**475**
Byggeår	**1800**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **436-6900**

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. +45 74423344 / www.realmæglerne.dk/sønderborg

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
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: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026



Charmerende stråtækt ejendom i hyggelige Ketting

Velkommen til Smedegade 13 – en charmerende stråtækt ejendom beliggende i det hyggelige og rolige lokalsamfund Ketting, hvor landsbyidyl, nærvær og en dejlig atmosfære går hånd i hånd. Her får I en bolig med masser af charme, en god og anvendelig planløsning samt hyggelige uderum med have, terrassemiljø og praktisk udhus.
Boligen byder velkommen i en hyggelig entré, hvorfra man ledes videre ind i det lyse og velholdte køkken. Køkkenet fremstår indbydende og funktionelt med god plads til en spiseplads, hvor hverdagens måltider kan nydes i rare omgivelser. I direkte forbindelse med køkkenet ligger det praktiske bryggers, som giver god plads til vaskefaciliteter og opbevaring.
Fra køkkenet er der adgang til den lyse og hyggelige stue, som danner et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Her er god plads til et behageligt sofaområde, og brændeovnen bidrager med både varme og en særlig hyggelig stemning på årets køligere dage. Stueplan rummer desuden to gode værelser samt et velholdt badeværelse med dobbelt håndvask og bruseniche.
Fra stuen fører trappen op til 1. salen, hvor man mødes af et stort, åbent disponibelt rum med mange muligheder. Herudover findes yderligere to disponible rum, som kan indrettes efter. Fra 1. salen er der også adgang til loftsrum, som er ideelt til praktisk opbevaring.
Udendørs venter en hyggelig have og et dejligt terrassemiljø, hvor der er gode rammer for afslapning, udeliv og hyggelige stunder med familie og venner. Dertil kommer et udhus, som giver ekstra anvendelsesmuligheder til opbevaring, værksted eller lignende.
Ejendommen er beliggende i Ketting – et roligt og hyggeligt område med en rar landsbystemning. Samtidig er der kort afstand til Augustenborg, hvor man finder hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skole og øvrige faciliteter. Derudover er der nem adgang til større veje, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for pendleren. Her får I dermed en charmerende bolig i fredelige omgivelser, men stadig med nem adgang til det praktiske i hverdagen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026













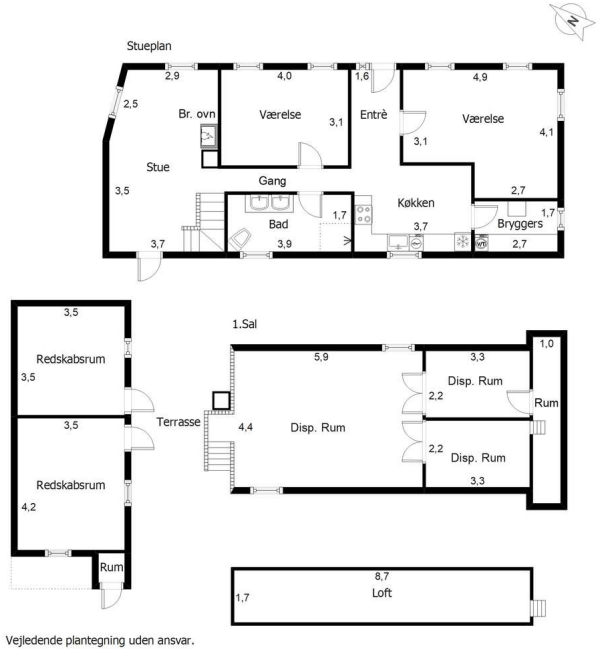
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

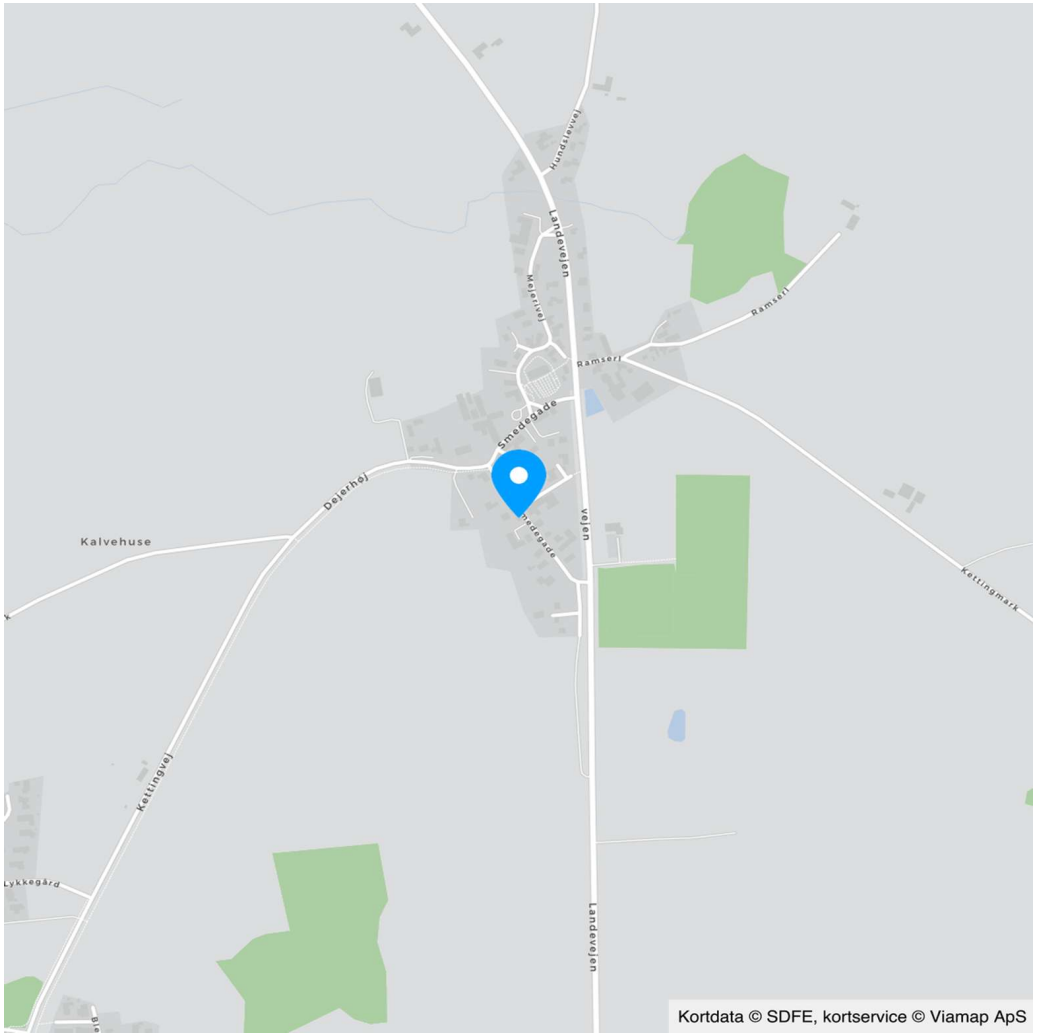
RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Sønderborg
Matr.nr.:	17 Ketting Ejerlav, Ketting
BFE-nr.:	5287120
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	767.000
Grundværdi:	199.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	613.600
Grundlag for grundskyld:	159.200

Arealer**

Grundareal:	475 m²
Boligareal i alt:	101 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	31 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.

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

Køleskab (Bosch), Kogeplade (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Bosch), Fryser (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.04.1885 - Dok om forkøbsret for ejeren af matr 1 Ketting - Bispegaarden
- Nr. 2: 22.11.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 29.10.2007 - Bevarende lokalplan nr 52, Ketting vedr matr nr 198

Planer
Kommuneplan 2.1.009.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Ketting
Lokalplan 52 - Bevarende lokalplan nr. 52 Ketting

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2023 – 2035:
https://dokument.plandata.dk/11_11183928_1703254461082.pdf

Planstrategi 2022:
https://dokument.plandata.dk/70_11131726_1666868529228.pdf

Udvikling i kystnærhedszonen 2023:
https://dokument.plandata.dk/70_11276110_1706267235180.pdf

Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen:
https://dokument.plandata.dk/70_3781606_1507638407864.pdf

Spildevandsplan 2025-2030:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/41#/30016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 8.316 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren har samarbejdsaftale med Dansk Boligforsikring og Alm. Brand

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Byggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Antenne- og internet
Sælger oplyser at der er Norlys på ejendommen. Såfremt det er afgørende betydning for køber hvilke antenne- og internet forbindelser der findes på ejendommen opfordres køber til på egen hånd at kontakte udbyder.

Arealer:
Uoverenstemmelse mellem BBR/faktiske forhold:
Brændeovn er registreret som pejs på BBR.

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 436-6900
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.129
Grundskyld	kr.	2.149
Renovation	kr.	3.681
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	175
Husforsikring	kr.	7.596
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.731

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	1.014.496

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg
CVR-nr. 34604452
Rådhustorvet 9 / 6400 Sønderborg
Tlf. +4574423344 / 6400@mailreal.dk
www.realmæglerne.dk/sønderborg

Adresse: Smedegade 13, Ketting, 6440 Augustenborg Kontantpris: kr. 999.000	Sagsnr.: 436-6900 Ejerudgift/md.: kr. 1.478	Dato: 12.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 880.000 Nr. 5: hovedstol kr. 300.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 Rådhustorvet