



**REAL**

## Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg

|                  |                      |          |            |
|------------------|----------------------|----------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2 | <b>340</b> |
| Kontantpris      | <b>2.399.000</b>     | Værelser | <b>7</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.639</b>         | Grund m2 | <b>728</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1773/1999</b>     |          |            |

Sagsnr. **436-6475**

**RealMæglerne** Seeberg, Sønderborg ApS

Rådhusstorvet 9 / 6400 Sønderborg / Tlf. 74423344 / [www.realmaeglerne.dk/seeberg](http://www.realmaeglerne.dk/seeberg)

## Salgsopstilling

RealMæglerne Seeberg, Sønderborg ApS

CVR-nr. 34604452

Rådhusstræde 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: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

#### Liebhaveejendom med sjæl, charme og sublime detaljer

Drømmer I om en liebhaverejendom med sjæl, historie og moderne komfort? På Kirkevænget 1 i idylliske Ketting – et stenkast fra Augustenborg på smukke Als – finder I denne enestående stråttækte ejendom, totalrenoveret med stor respekt for husets oprindelige charme og arkitektoniske DNA. Ejendommen daterer sig tilbage til 1773 og står i dag som et harmonisk og helstøbt hjem, hvor alt er gennemført med øje for detaljen og kærlighed til det gamle håndværk. Med hele 340 m<sup>2</sup> bolig fordelt på flere niveauer får I plads til både familieliv, gæster og kreative udfoldelser – og det hele i rammer, der sjældent ses så gennemførte.

#### Arkitektonisk perle i historiske rammer

Fra gaden præsenterer ejendommen sig utroligt flot med en smuk, harmonisk facade, hvor bl.a. det velholdte stråttækte halvvalmede tag og de karakteristiske kragetæer straks fanger øjet. Den fredelige gårdsplads og den velanlagte have giver et vidunderligt førstehåndsbillede og inviterer til både hverdagsliv og gæstebud i de mest charmerende omgivelser.

Boligen er fordelt over flere niveauer med en planløsning, der både overrasker og fungerer optimalt. Stueplanet byder blandt andet på et smukt åbent køkken med spiseplads, tilstødende grovkøkken og flere opholdsrum – herunder en forsænket stue med halvdør mod gårdspladsen og glasinddækning, så lyset strømmer ind året rundt. En ekstra stue hæver sig over dette rum og fungerer perfekt som legerum, kontor eller atelier. Derudover byder stueplanet på to badeværelser, bryggers, flere værelser, stuer og disponible rum – samt direkte adgang til både garage og værksted. Fra husets entré er der adgang til husets vinkælder. På førstesalen venter et stort soveværelse, yderligere 2 gode værelser samt et disponibelt loftsrum – her er rig mulighed for at forme hjemmet præcis efter jeres behov og drømme.

#### Beliggenhed med historisk vingesus og moderne bekvemmeligheder

Placeringen er intet mindre end poetisk. Ejendommen ligger lige over for den smukke Ketting Kirke, hvis romanske tårn stammer fra 1100-tallet – og som, ligesom huset, fik sit nuværende udtryk i netop 1773. Her bor I midt i et velfungerende landsbysamfund med kort afstand til både natur, kyst, skole, daginstitution og indkøb. Augustenborg med sin lystbådehavn, Slot og skønne park ligger få minutter væk, og I når Sønderborg på bare 10 minutter i bil.

### 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: Morten Søndergaard

Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026



Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Sønderborg                       |
| Matr.nr.:           | 108 Ketting Ejerlav, Ketting     |
| BFE-nr.:            | 5287200                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand     |
| Varmeanstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed |
| Opført/ombygget år: | 1773/1999                        |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.462.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 231.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.169.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 184.800 kr.   |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 728 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 340 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 120 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 12 m <sup>2</sup>  |
| Integreret Garage:         | 25 m <sup>2</sup>  |
| Carpot:                    | 21 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 14.12.1989 lbnr. 15626-45 Tillægstekst Dok om fredning  
Nr. 2 lyst d. 11.11.1999 lbnr. 10457-45 Tillægstekst Dok. om bygningsfredning  
Nr. 3 lyst d. 29.10.2007 lbnr. 20243-45 Tillægstekst Bevarende lokalplan nr 52, Ketting vedr matr nr 198

**Planforhold**

Lokalplan - Bevarende lokalplan nr. 52 Ketting  
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Ketting  
Plan - Planstrategi 2017. Nye muligheder i kystnærhedszonen  
Plan - Planstrategi 2022  
Plan - Udvikling i kystnærhedszonen 2023  
Spildevandsplan 2016 - 2021, Link : <https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/8779>

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab - Gorenje, Emhætte - Gorenje, Kogeplader - Siemens, Ovn - AEG, Opvaskemaskine - Siemens, Vaskemaskine - Siemens, Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

**Årligt varmemeforbrug:**

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers oplyser det årlige varmemeforbrug er ca. 8 paller træpiller.

**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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Fredning**

Ejendommen er fredet.

**Brændeovn**

Ejendommens brændeovn er undtaget reglerne ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

**Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje/kirkebyggelinje.

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: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.965  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 2.399.000 |
| Husforsikring     | kr. | 8.570  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 40.814    |
| Renovation        | kr. | 3.681  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 16.250    |
| Skorstensfejning  | kr. | 1.223  | I alt                            | kr. | 2.456.064 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 225    |                                  |     |           |

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

19.664

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.914 md./ 154.965 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.467 md./ 125.600 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: 28.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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: Kirkevænget 1, Ketting, 6440 Augustenborg  
Kontantpris: kr. 2.399.000

Sagsnr.: 436-6475  
Ejerudgift/md.: kr. 1.639

Dato: 28.01.2026

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Forsikringsforhold:**

Fredet, udvidet dækning. Uanset forsikringsbetingelsernes bestemmelser om opgørelse af erstatning fastsættes denne til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere/genopføre det beskadigede for at opfylde krav fra fredningsmyndighederne om genopførelse i uændret skikkelse. Denne udvidede dækning omfatter dog kun materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er tilgængelig på skadetidspunktet. Reparerer/genopføres det beskadigede ikke som anført ovenfor, bortfalder denne udvidede dækning. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

# 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

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