

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Kettingevej 93

4892 Kettinge

PRIS	1.295.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.423
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.884
EJERUDGIFT (MD.)	1.158
BOLIGAREAL	179 m ²
GARAGE	32 m ²
UDHUS	20 m ²
GRUNDAREAL	1.410 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1939/1967
SAGSNUMMER	24142
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	E

Stor rødstensvilla på dejlig dobbeltgrund - evt. flexbolig.

Salgsopstilling

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: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Beskrivelse:

Velkommen til Kettingevej 93. En stor rødstensvilla med masser af muligheder, en fantastisk smuk have, som er særdeles velanlagt. Villaen er beliggende i Kettinge i smukke naturomgivelser. Ikke langt fra huset er der friluftsbad og købmand. 10 minutter derfra er atmosfærefyldte Nysted, med strand, smukke vandre- og cykelruter, Nysted Havn, shopping- og indkøbsmuligheder. Det er også nemt at komme til motorvejen og Nykøbing F. er 15 minutters kørsel fra ejendommen.

Haven har et væld af farver fra den store variation af træer og anden beplantning. Her er plads til familiehygge og mulighed for at nyde udelivet.

Huset er indrettet med:

Entre med flisegulv, troldekt og fordeling til husets forskellige afdelinger. Ikea køkken fra 2022, pænt gulv, lille spiseplads og udgang til den overdækkede fliseterrasse. Stort værelse med gipslofter. Stor spise- og opholdsstue med spindeltrappe til 1. salen. Ekstra stue med flisegulv, gipslofter og udgang til haven. Lille mellemgang med plads til opbevaring. Badeværelse med flisegulv, gulvvarme, vask med opbevaring under, toilet og bruseniche. Fyrrum med vandvarmer og pillefyr. Godt bryggers med plads til vaskemaskine, tørretumbler, fryser, bordplads, troldekt og forberedt til et ekstra bad.

1. salen er udnyttet med: Repos med gulvtæppe og plads til åbent kontor. 2 gode børneværelse med charmerende bjælker og gulvtæpper. Stort soveværelse med "walk-in", stort vinduesparti med udsigt til markerne, og adgang til eget toilet med vask og massere af opbevaringsplads. Førstesalen er totalrenoveret i 2016.

Der er ladestander til elbil i indkørslen.

Fra entre og via port er der adgang til garage/værksted med plads til bil, haveredskaber, lille værksted m.m.

En skøn ejendom, som rummer masser af muligheder.

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: Bastian Øster Nielsen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



Set fra haven



Entre



Køkken



Køkken



Værelse



Spisestue

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



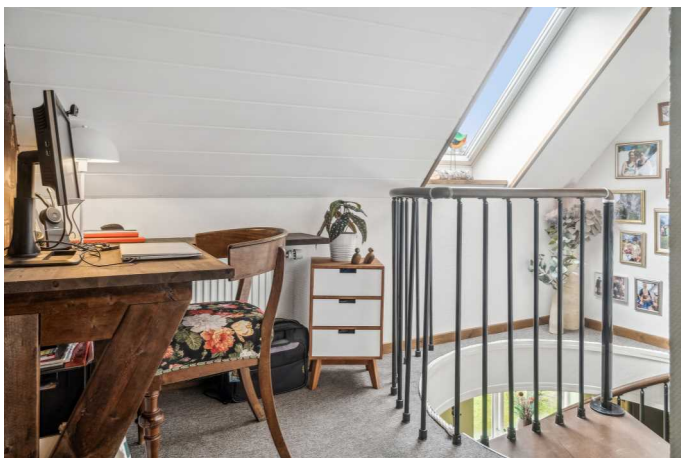
Stue



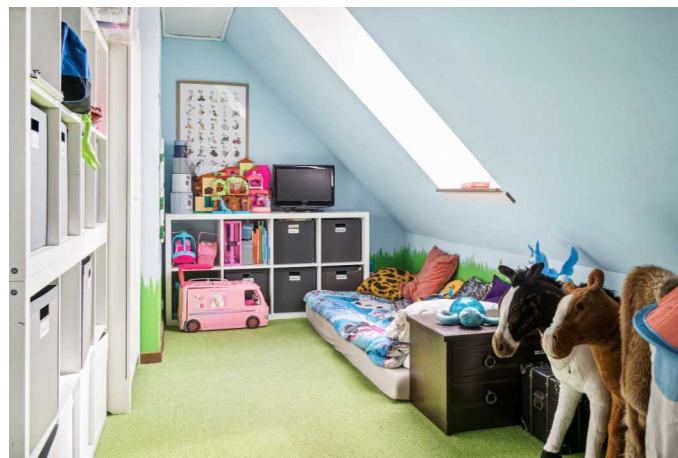
Stue



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



Soveværelse



Soveværelse



Toilet



Udendørs



Overdækket terrasse



Have

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



Set fra vejen



Set fra haven

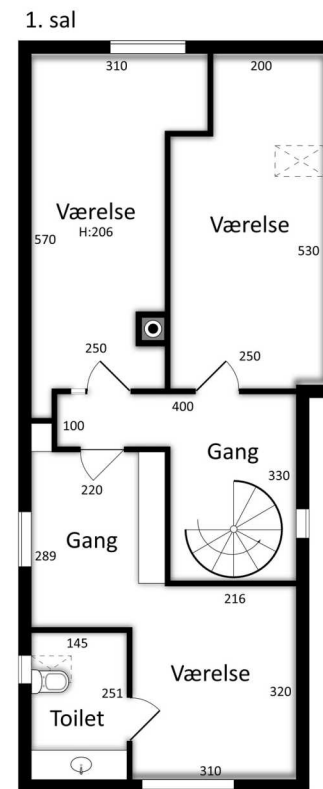
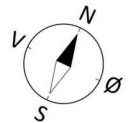
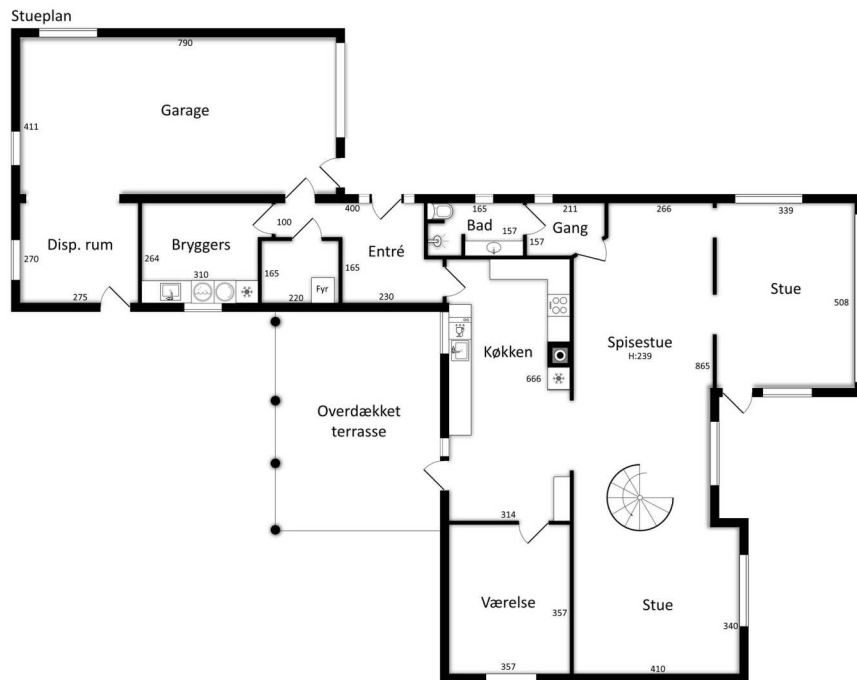
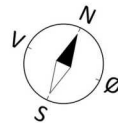
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



EF>IT

Vejledende tegning uden ansvar

EF>IT

Vejledende tegning uden ansvar

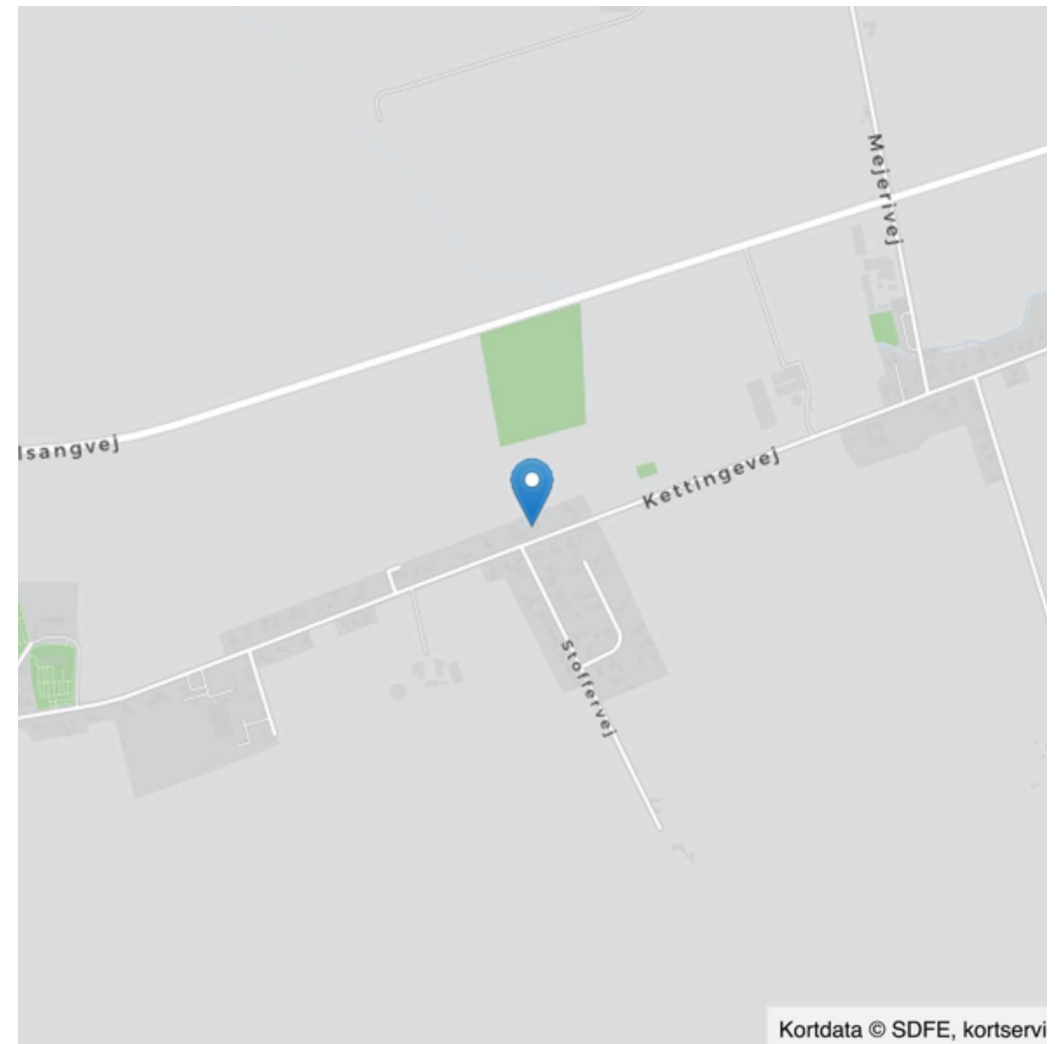
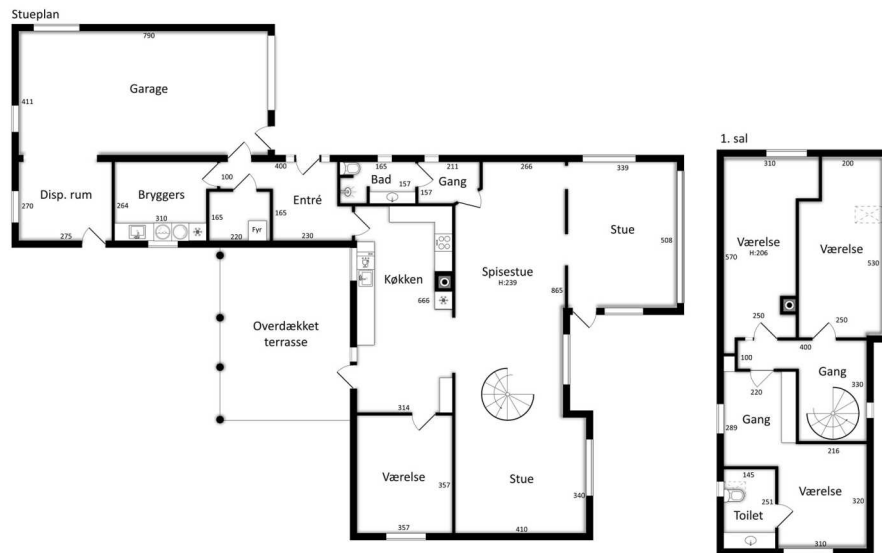
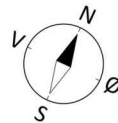
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 40 d Kettinge By, Kettinge m.fl.
BFE-nr.: 3082310
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1939/1967

Arealer*

Grundareal udgør: 1.410 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 119 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 179 m²
Andre bygninger: 52 m²
- heraf Garage 32 m²
- heraf Udhus 20 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 12.04.1932 - Dok om byggelinier mv

Ejendommen har Bevaringsværdi 7.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 573.000 kr.
Grundværdi: 139.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 458.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 111.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade ukendt, ovn Electrolux, emhætte ukendt, køleskab Gorenje og opvaskemaskine Whirlpool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at deres forbrug af træpiller i 2023 var på 6 paller.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.768	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.156
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	128	I alt	kr.	1.324.556
Ejerudgift i alt 1 år		13.894			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.423 md./ 89.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.884 md./ 70.605 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 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: 14.05.2024

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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kettingevej 93, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24142
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 14.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	816.257	816.257	642.609	DKK	1	54.985	18,00	4,71			Nej	

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen John Ole & Lasse

Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 30898904
E-mail: bn@john-ole.dk

