

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



Hyggelig rødstensvilla nær Nysted / evt. flexbolig

Kettingevej 67

4892 Kettinge

| | |
|-----------------|--------------------|
| Pris | 695.000 kr. |
| Udbetaling | 35.000 kr. |
| Brutto | 3.886 kr. |
| Netto | 3.096 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.020 kr. |
| Boligareal | 138 m ² |
| Kælderareal | 3 m ² |
| Udhus | 34 m ² |
| Grundareal | 788 m ² |
| Værelser | 5 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1927 |
| Sagsnummer | 2026110 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | G |

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: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



Velkommen til Kettingevej 67.

Er du førstegangskøber, og kunne tænke dig at finde et hus, hvor du kan sætte dit eget præg samt både bo centralt og i landlige omgivelser, så er denne bolig måske lige noget for dig.

Huset kan også anvendes som flexbolig/fritidshus.

Kettinge er en hyggelig landsby, om sommeren kan man benytte Kettinge friluftsbad. Den tidligere grusgrav er omdannet til en hyggelig naturpark med rigt dyreliv og dejlige gangstier m.m. Sportshal til de aktive og et godt og aktivt lokalsamfund. Købmand er også lige i nærheden.

Huset er omkranset af en dejlig have med plads til familie hygge på terrassen og boldspil på græsplænen, flot kastanjetræ, æbletræ og anden variation af buske og planter. Skønt "gårdmiljø" mellem huset og bagbygningen, hvor man kan tilbringe hyggelige stunder sammen med familien.

Huset er indrettet med:

Entré/bagindgang med trappe til 1. sal. Køkken alrum med plads til spisebord og dejligt kig til den hyggelige gårdhave. Stor 2-delt opholdsstue. Gang/entré, Badeværelse med brusekabine, toilet og vask.

Førstesalen er udnyttet med møblerbart repos samt 4 værelser.

Endvidere udhus med vaskerum/bryggers samt lille værksted. Carport.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



Stue



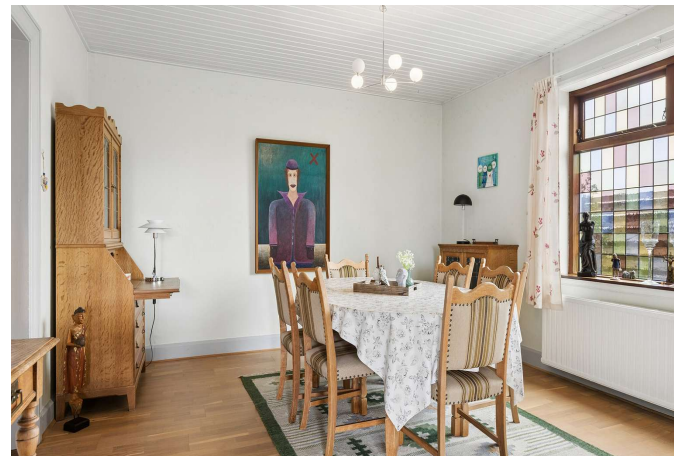
Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue/stue

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



Køkken



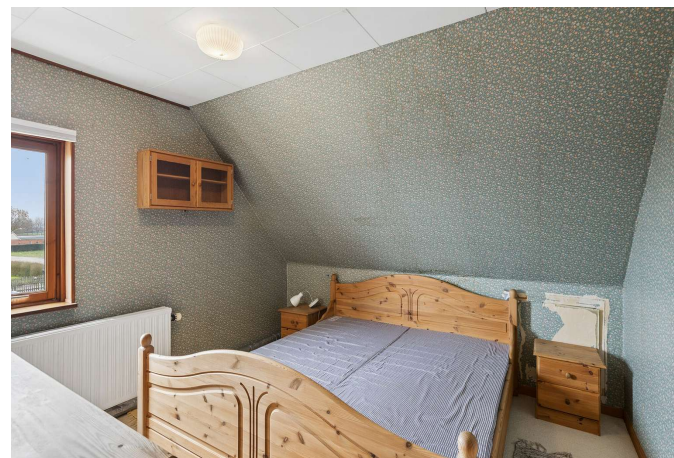
Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

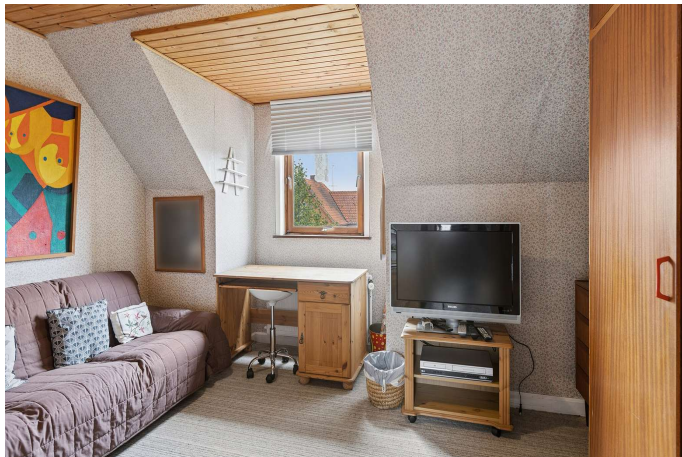


Værelse

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



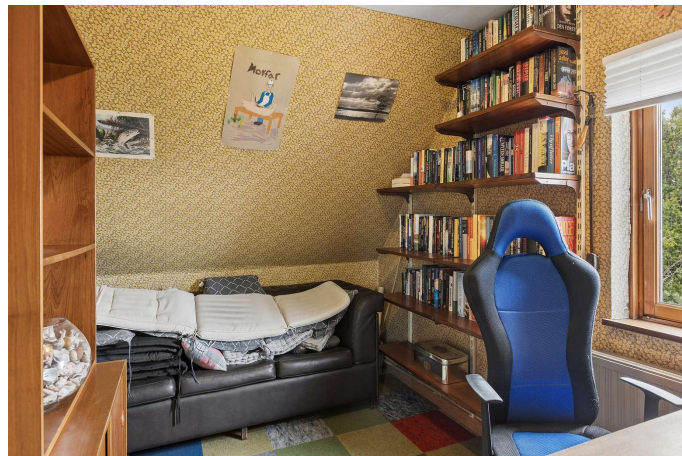
Værelse



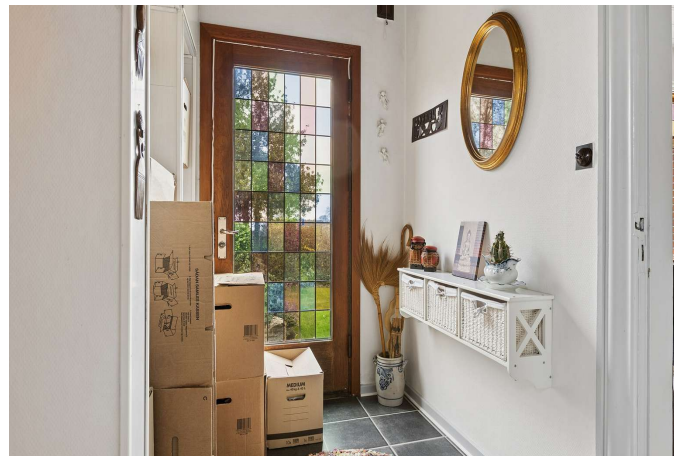
Møblerbart repos



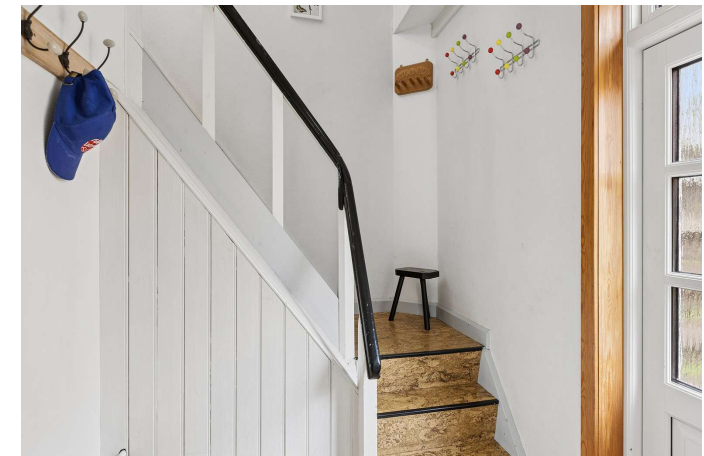
Møblerbart repos



Værelse



Entrè



Opgang

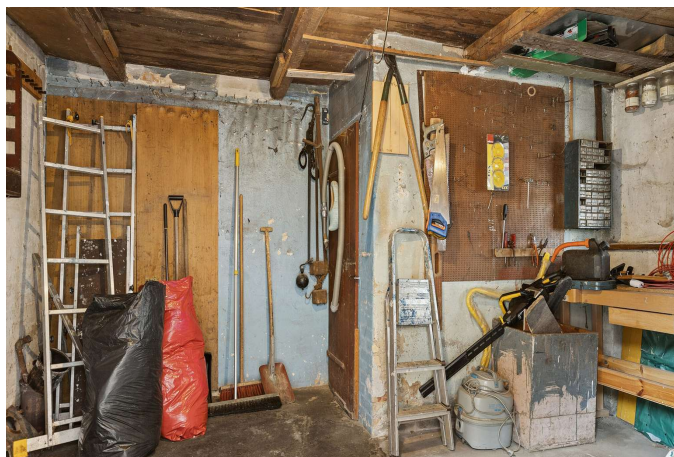
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



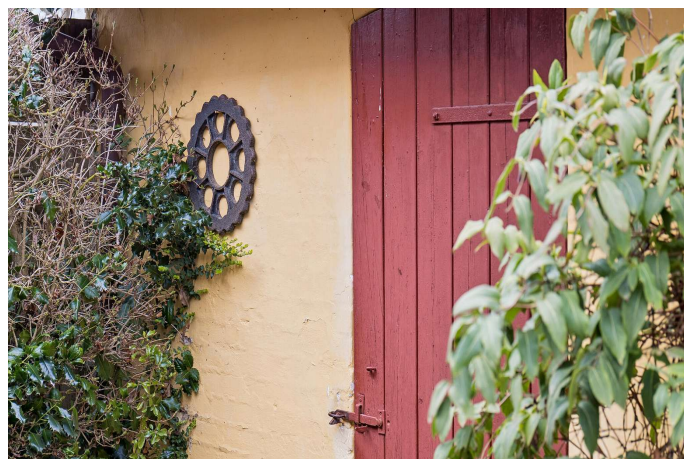
Bryggers/Udhus



Udhus



Udsigt



Lidt stemning



Hyggelig gårdhave



Set fra haven

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

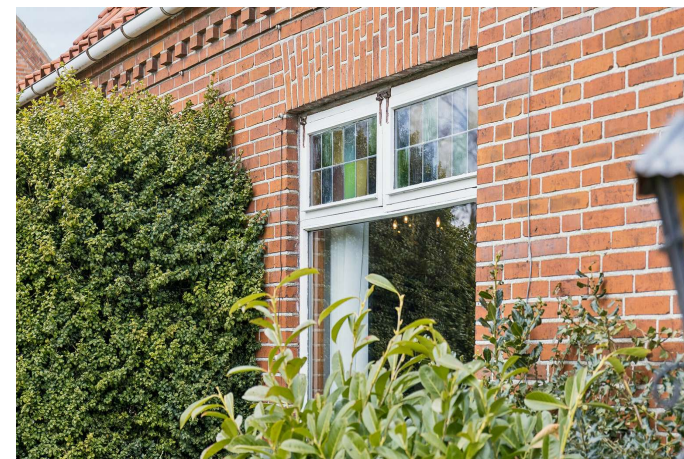
Dato: 29.05.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Udendørs

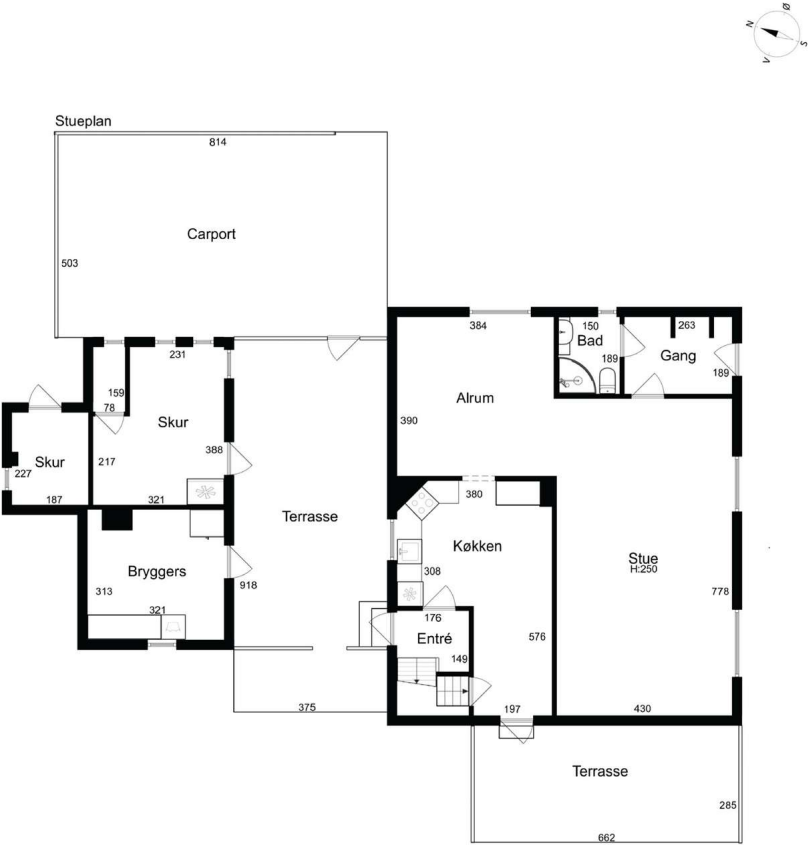


Ejendommen

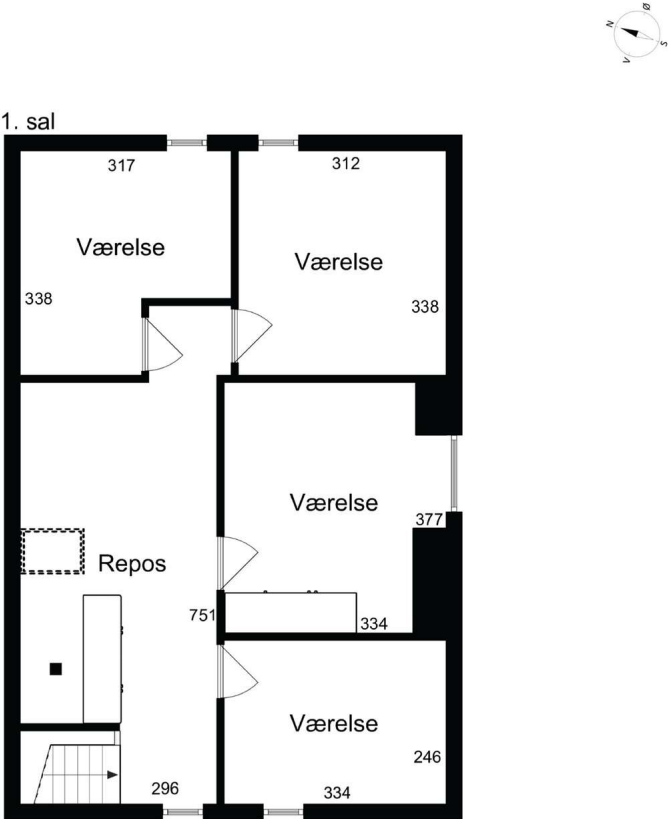
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



Stueplan

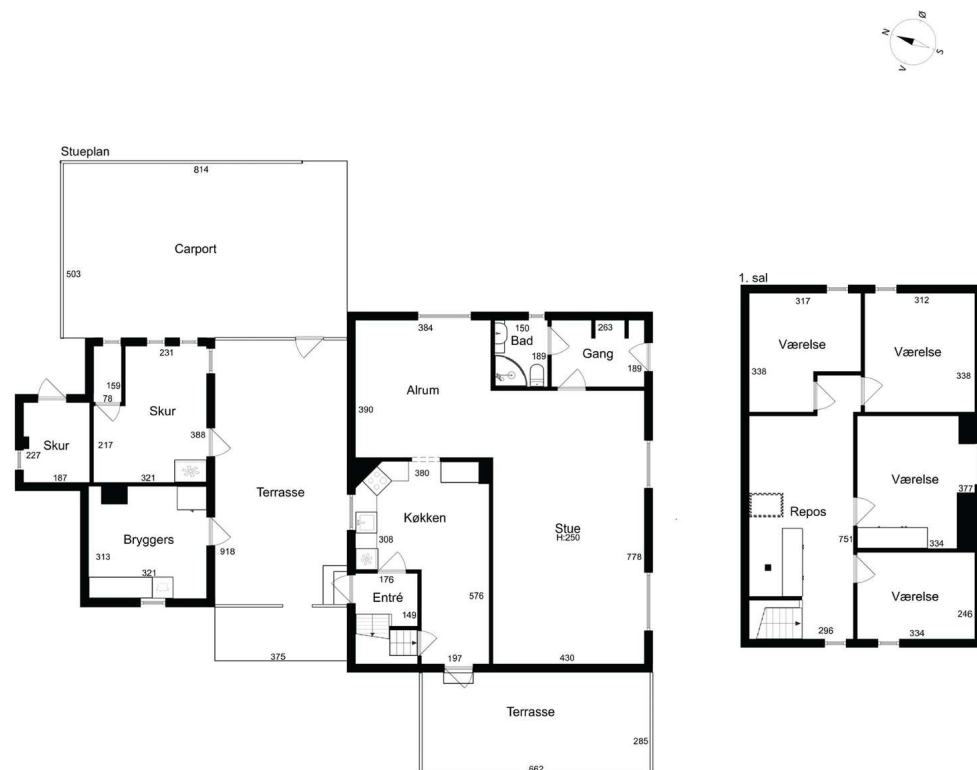


1. sal

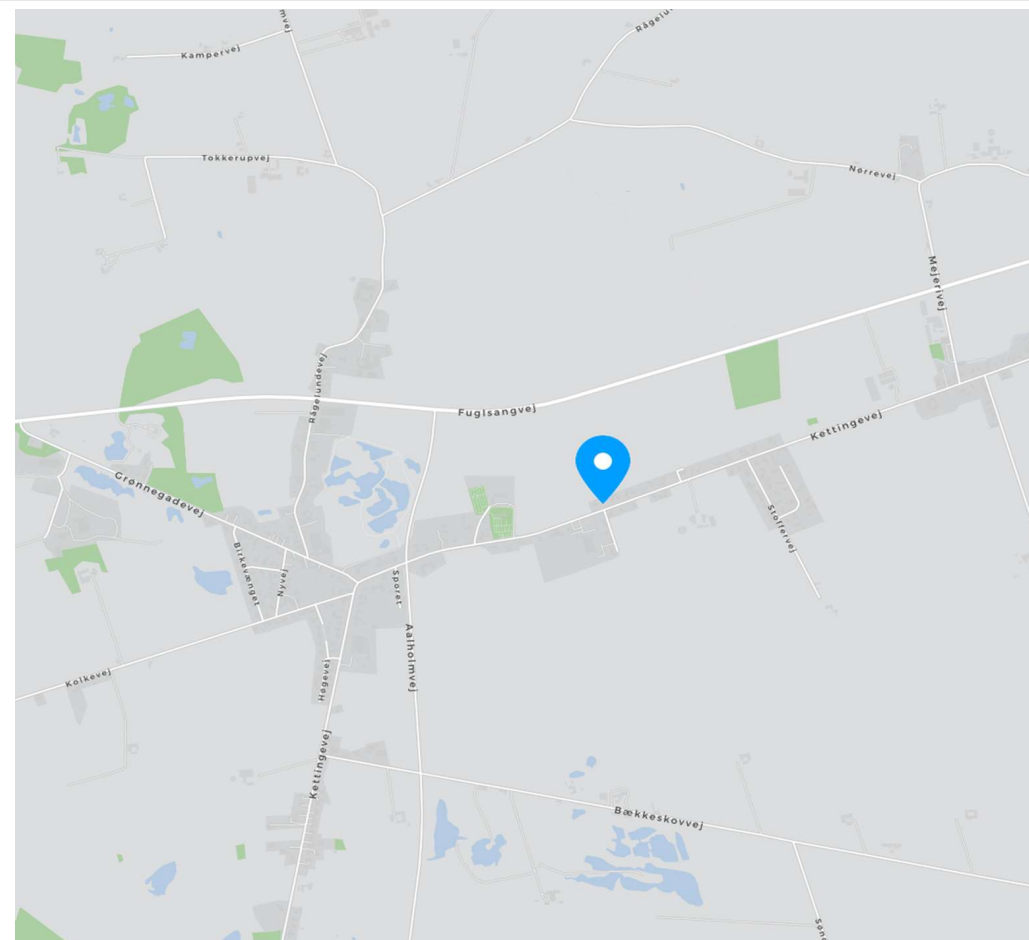
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026



Plantegning



Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vej:
Opført/ombygget år:

Villa
Beboelse
Guldborgsund
6y Kettinge By, Kettinge
3082102
Landzone
Offentlig vej
1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

2024
422.000
117.000
337.600
93.600

Arealer**

Grundareal:
Boligareal i alt:

788 m²
138 m²

Øvrige arealer:

Kælder:
Udhus:

3 m²
34 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. 1: 12.04.1932 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan NYST BE10 - Boligområde ved Kettingevej Kettinge

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Emhætte (Electrolux), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 29.05.2026

| | | | | | | |
|--|-----|---------------|--|--------|------------------|--|
| Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge | | | Sagsnr.: 2026110 | | Dato: 29.05.2026 | |
| Kontantpris: kr. 695.000 | | | Ejerudgift/md.: kr. 1.020 | | | |
| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | | |
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.722 | Kontantpris | kr. | 695.000 | |
| Grundskyld | kr. | 1.488 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.050 | |
| Renovation | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000 | |
| Husforsikring | kr. | 5.091 | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 177 | I alt | kr. | 721.050 | |
| Ejerudgift i alt 1. år | | | kr. | 12.236 | | |

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.886 md. / 46.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.096 md. / 37.152 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

| | | |
|---|---|------------------|
| Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge Kontantpris: kr. 695.000 | Sagsnr.: 2026110 Ejerudgift/md.: kr. 1.020 | Dato: 29.05.2026 |
| <u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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. | <u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 33.000 | |

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. 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 Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk