

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



Velholdt og indflytningsklar villa i Kettinge by

Kolkevej 6A

4892 Kettinge

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.930 kr.
Netto	3.928 kr.
Ejerudgift (md)	1.303 kr.
Boligareal	140 m ²
Kælderareal	10 m ²
Carport	27 m ²
Udhus	45 m ²
Grundareal	981 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1909
Sagsnummer	25439
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026



Velkommen til Kolkevej 6A! Her har du muligheden for at erhverve dig en yderst velholdt villa i Kettinge by. Her har du Nysted by med indkøb, butikker og et enormt hyggeligt havnemiljø lige rundt om hjørnet.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du har adgang til huset badeværelse med toilet, brus og vask. Videre kommer du ind i den rummelige og lyse stue hvor du her både har plads til stort sofaarrangement og spisebord. Via fransk dør har du adgang til en mindre stue som eventuelt kan bruges til værelse.

I god forbindelse med stuemiljøet har du det rummelige køkken med adgang til bryggers. Fra bryggerset har du udgang til carporten samt trappe til første salen.

På første salen finder du en stor møblerbar repos samt to gode værelser.

Udvendigt på grunden har du småstensbelagt indkørsel med plads til et par biler. Ydermere carport og udhus med støbt gulv. Dette kunne benyttes som fint værksted eller bare opbevaring.

Haven fremstår dejlig nem og overskuelig.

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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: Aksel Høst Hansen

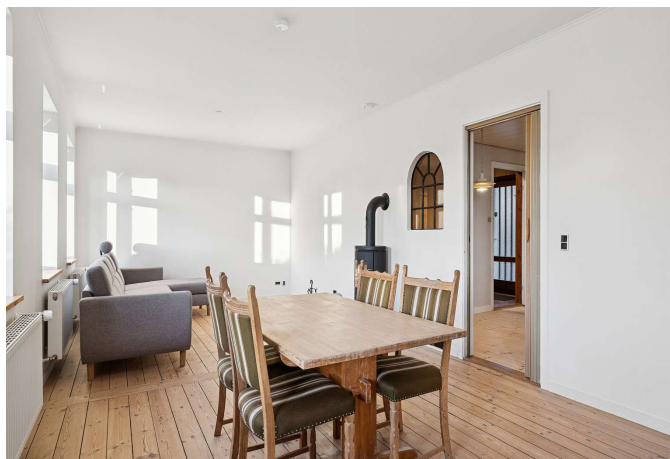
Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026



Værelse



Værelse



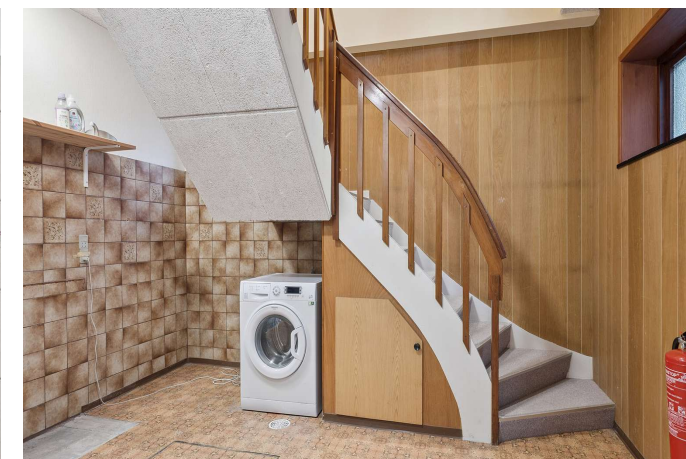
Repos



Værelse



Badeværelse

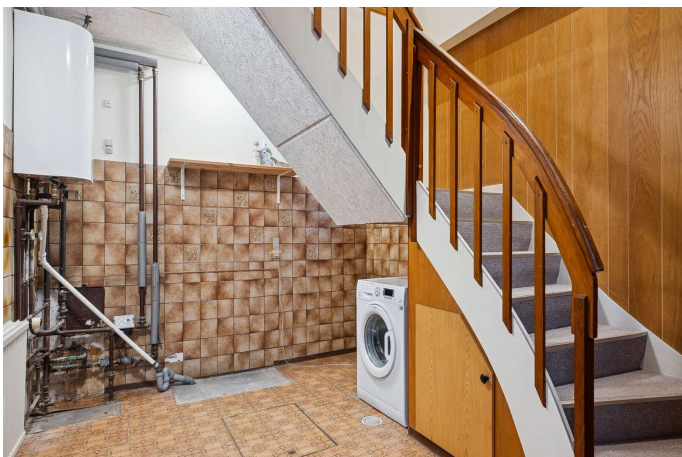


Bryggers

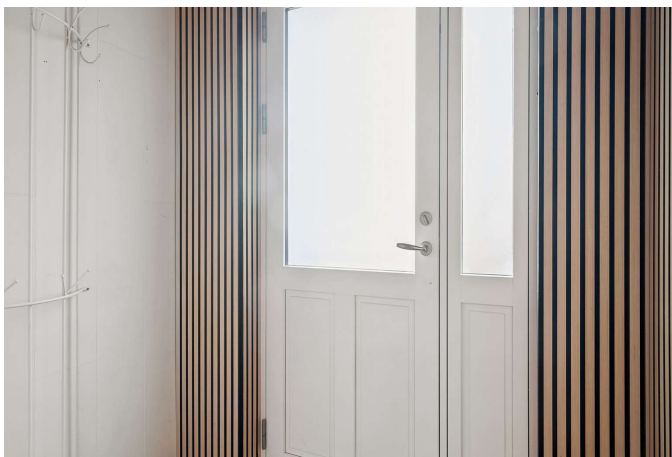
Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026



Bryggers



Entré



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

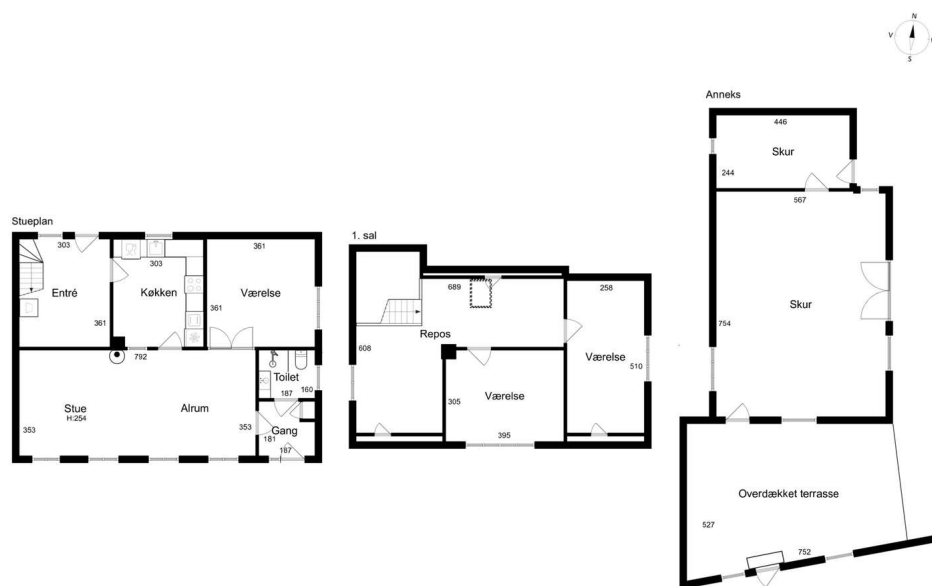


Set fra vejen

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

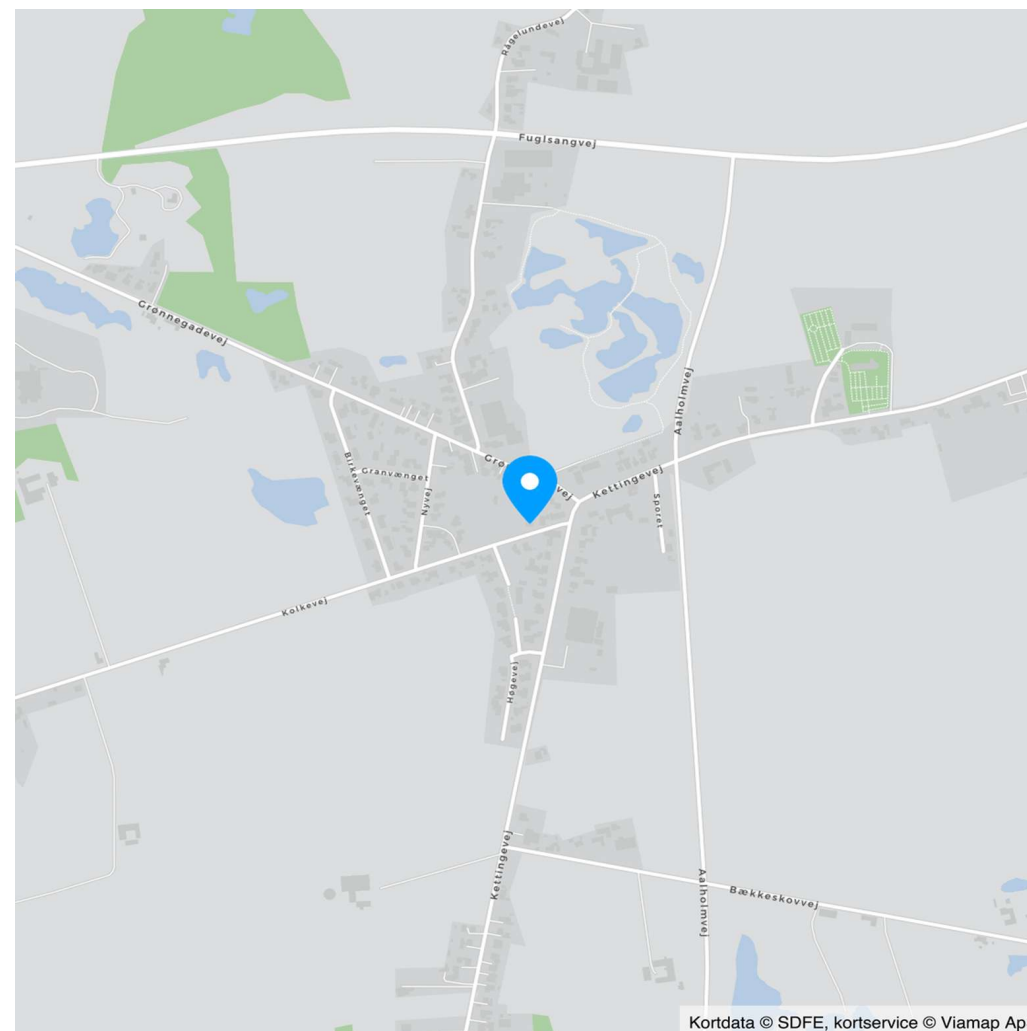
Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Dato: 03.06.2026

Dato: 03.06.2026

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.419		Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.531		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Skorstensfejning	kr.	1.200		I alt	kr.	911.836
Rottebekæmpelse	kr.	174		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.551				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	15.633		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.928 md. / 47.132 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026
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: 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk