



REAL

Kastanievej 15, Salten, 8653 Them

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	3.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.350	Grund m ²	3.915
Byggeår	1951	Energimærke	A2010

Sagsnr. **708-3044**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

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: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026



Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjerget som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

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: Cecilie Leonhard Winther



Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026

Charmerende ejendom med skøn udsigt og stor grund – Kastanievej 15, Salten

På Kastanievej 15 i Salten udbydes nu en ejendom, som **ikke er som de fleste – og netop derfor noget helt særligt**. Her får I en sjældent udbudt bolig med masser af sjæl, beliggende på en imponerende grund på hele **3.915 m²**, hvor udsigten over de åbne marker skaber en helt særlig ro og fornemmelse af frihed.

Ejendommen rummer **163 veludnyttede boligkvadratmeter** samt en **kælder på ca. 60 m²**, der giver ekstra plads til opbevaring, hobby, værksted eller andre formål. Ejendommen er gennemgribende renoveret i 90'erne og sælger har gennem hele sin ejertid **løbende vedligeholdt og sat huset i stand**, så den originale charme er bevaret, samtidig med at boligen fremstår velfungerende og indbydende.

En markant og værdifuld forbedring er skiftet til **jordvarme**, som sikrer en moderne, energieffektiv og økonomisk opvarmningsform. Det giver både et behageligt indeklima og en attraktiv lavere varmeudgift – en klar fordel for kommende ejere.

Indvendigt mødes I af hyggelige opholdsrum med en varm og hjemlig atmosfære. Her er plads til både samvær og fordybelse, og flere steder i boligen kan I nyde udsigten til det omkringliggende landskab, som skifter karakter med årstiderne. De store vinduespartier trækker naturen helt ind i hjemmet og understreger den landlige charme.

Udendørs folder ejendommen sig for alvor ud. Den store grund giver **utallige anvendelsesmuligheder** – hvad enten drømmen er en frodig have, køkkenhave, plads til leg, dyrehold eller blot masser af luft omkring jer. Her er god afstand til naboer og rig mulighed for at nyde stilheden og naturens nærvær.

Dette er en bolig for køberen, der søger noget **nichepræget og helt unikt** – en ejendom man ganske enkelt **ikke ser udbudt hver dag**. Et oplagt valg for jer, der drømmer om plads, udsigt og en bolig med sjæl, hvor både rammer og beliggenhed går op i en højere enhed.

Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026



Stue



Stue



Køkken alrum



Alrum



Køkken



Værelse

Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

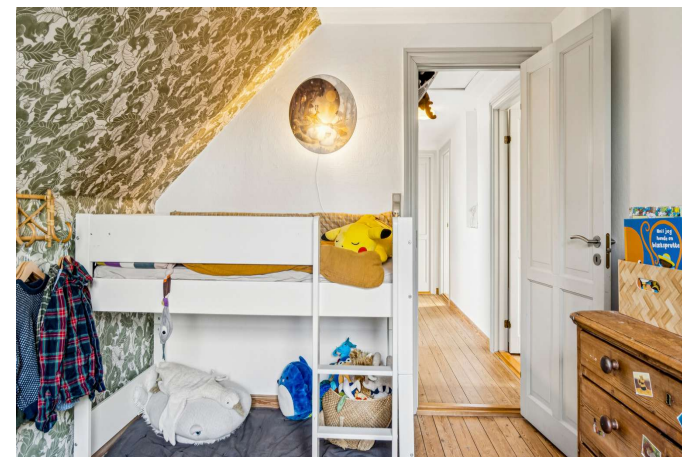
Dato: 23.03.2026



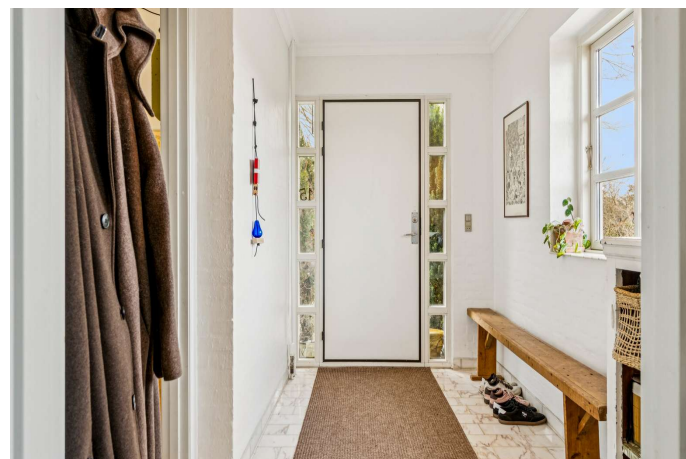
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Entré



Badeværelse



Udsigt

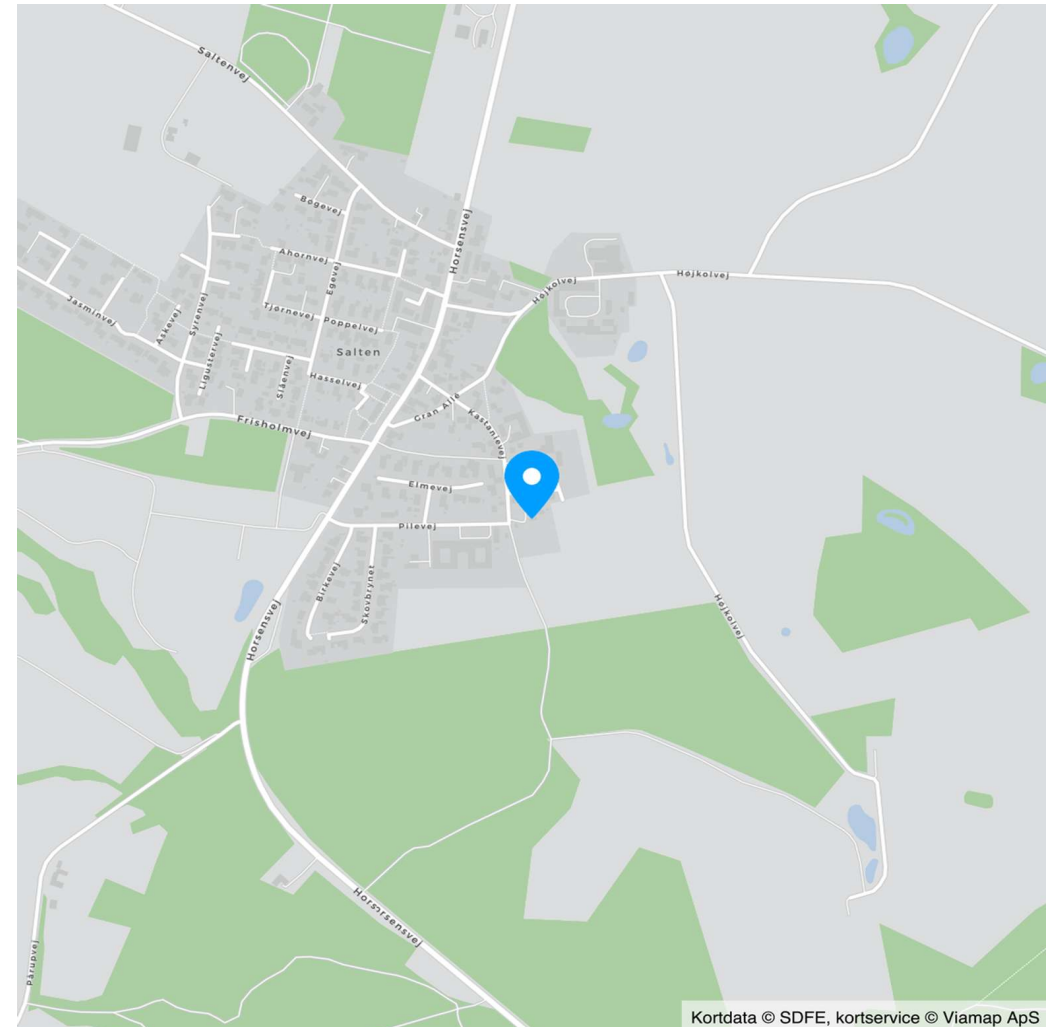
Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 4q Salten By, Them
BFE-nr.: 4309533
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.976.000
Grundværdi: 973.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.580.800
Grundlag for grundskyld: 778.400

Arealer**

Grundareal: 3.915 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Udhus: 30 m²
Garage: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-ingsarealer 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: 26.07.1958 - Dok om afgivelse af indtil 300m² til undtagelsesvis bebyggelse for Anton Kristensen personlig som ejer for 4A
- Nr. 2: 13.08.1997 - Brugsret til et nærmere angivet areal på matr. nr. 4T

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Mærke ukendt), Emhætte (Mærke ukendt), Køle/fryseskab (Siemens), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 312460

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 6.971 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

	Pr. år
kr.	8.062
kr.	8.562
kr.	3.579
kr.	627
kr.	100
kr.	7.269

Kontantbehov ved køb

		kr.
Kontantpris		3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet		22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie		10.934
I alt		3.528.784

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	28.199
-----	--------

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.436 md. / 221.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.922 md. / 179.067 år v/26,44 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Kastanievej 15, Salten, 8653 Them
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 708-3044
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 23.03.2026

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:

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.

Fortidsminde ikke fredet:

Jf. Slots- og Kulturstyrelsen er der på ejendommen en ikke fredet høj.

Garage på nabogrunden:

Ejendommens garage er beliggende på nabogrunden. Tidligere og nuværende ejer har lejet grundstykket af naboen for kr. 0.

Boring:

Der er boring på grunden med påbud om sløjfning.

Pejseindsats:

Der forefindes en pejseindsats installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret før 01.01.2003. Sælger har dispensation for nedlæggelse af indsatsen. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Solfanger:

Køber gøres særlig opmærksom på, at der er installeret solfangere på udhusets tag, men at disse er defekte.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at bygning A Beboelse er anslået til 175 m², bygning B Garage/Udhus er opført med eternitbølgeplader og træbeklædning, bygning C Carport er anslået til 35 m², bygning D udhus ikke er registreret på BBR, bygning E Drivhus ikke er registreret på BBR, bygning F Skur/hønsehus ikke er registreret på BBR. Arealer er skønnet i tilstandsrapporten og beror ikke på en egentlig opmåling. En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

REAL

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, din lokale ejendomsmægler Vi elsker vores arbejde! Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver. Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.