



REAL

Klokkelyngen 1, 8643 Ans By

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	108
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.688	Grund m2	680
Byggear	1978	Energimærke	E

Sagsnr. **708-2828**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Klokkeløngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

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: Ditte Boserup Lauridsen



Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

Velkommen til Klokkelyngen 1 – et velholdt og meget indbydende hjem, perfekt beliggende i et stille og familievenligt kvarter i Ans. Her får du en bolig, der kombinerer praktisk indretning med hjemlig hygge og nem adgang til hverdagens nødvendigheder.

Med sine 108 veludnyttede kvadratmeter byder huset på en funktionel planløsning, hvor dagslyset strømmer ind og skaber en behagelig atmosfære. Indretningen giver god plads til både familieliv og sociale stunder, og rummene er indrettet med fokus på både komfort og funktionalitet.

Boligen har en kælder i boligstandard, der tilbyder ekstra kvadratmeter til opbevaring, hobbyrum eller legerum – en fleksibel bonus, som mange vil sætte pris på.

Haven er hyggelig, overskuelig og indbydende – et dejligt uderum med plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Her kan børnene trygt boltre sig, mens de voksne nyder roen og udelivet.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier – tæt på skole, daginstitutioner, sportshal og indkøbsmuligheder. Alt sammen inden for gåafstand, hvilket gør hverdagen let og bekvem.

Denne bolig henvender sig til flere typer købere – den passer perfekt til børnefamilien, der ønsker en tryk ramme i rolige omgivelser, men også til senioren, der ønsker at skalere ned uden at gå på kompromis med komfort og plads. Samtidig er den et oplagt valg for den enlige, der drømmer om sit eget hjem med have og mulighed for gæsteplads.

Klokkelyngen 1 er et oplagt valg for dig, der søger en indflytningsklar bolig med god plads og en tryk beliggenhed – midt i naturskønne omgivelser og med nem adgang til byens faciliteter.

Kontakt os i dag for en fremvisning – og oplev selv, hvor meget dette rækkehus har at byde på!

Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025



Alrum



Altan



Køkken



Spisestue



Ejendommen



Stue

Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025



Badeværelse



Værelse



Trappe



Bryggers



Værelse



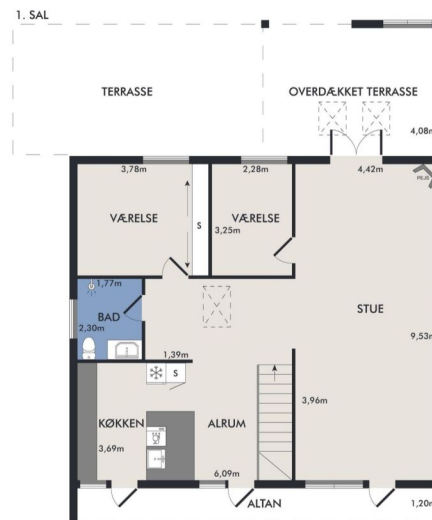
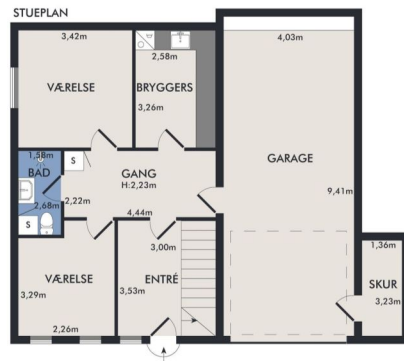
Badeværelse

Adresse: Klockelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

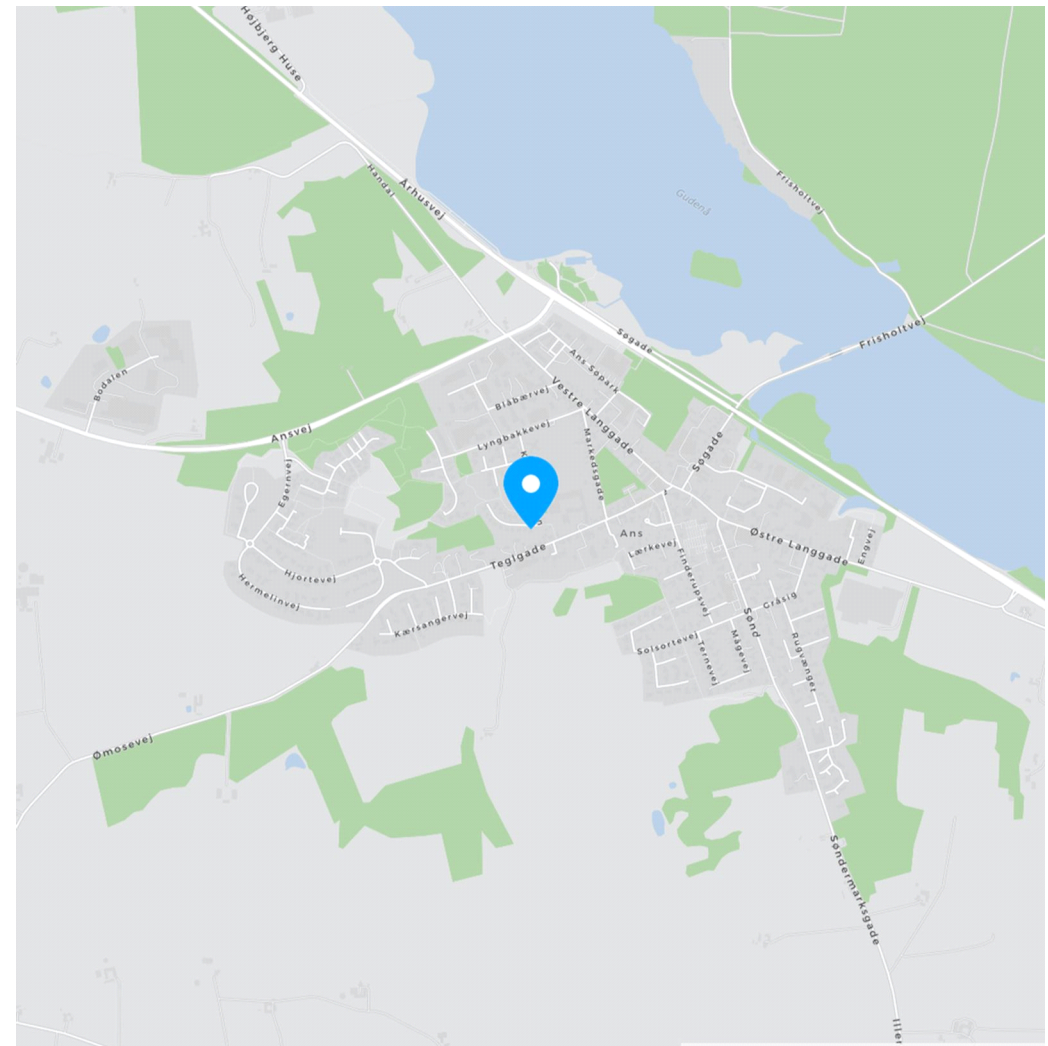
Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10 cæ Ans By, Grønbæk
BFE-nr.:	4022237
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme / varmepumpe
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.351.000 kr.
Grundværdi:	373.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.080.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	680 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m ²
Integreret Garage:	42 m ²
Integreret Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.08.1971 lbnr. 4135-70 Tillægstekst Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv, arealets anvendelse, adgangsforhold, off. parkområde mv. SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 70_D_54
Nr. 2 lyst d. 19.09.1977 lbnr. 13928-70 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 02.11.1977 lbnr. 16084-70 Tillægstekst Dok om fjernvarmekanal og udluftningsbrønd mv
Nr. 4 lyst d. 06.12.1977 lbnr. 18041-70 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, fjernvarme/anlæg mv, off. parkområde mv Filnavn: 70_X_20
Nr. 5 lyst d. 06.12.1977 lbnr. 18040-70 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 70_X_244

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer (AEG) i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos AROS FORSIKRING G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Policenummer: 1420799

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 9.925,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme / varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra 2022

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.282	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.221
Husforsikring	kr.	7.153	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.579			
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.714.271
Rottebekæmpelse	kr.	80	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 20.250

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.956 md./ 107.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.249 md./ 86.988 år v/26,45%
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: 19.11.2025
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: Klokkelyngen 1, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 708-2828
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 19.11.2025

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.331.817	1.331.817	1.342.233	DKK	2,74	79.366	29,00	3,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.