

REAL



Kaldæavej 6, 8653 Them

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.949	Grund m2	1.097
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2768**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Kaldævej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025



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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025

Velkommen hjem til Kaldæavej 6 – en ualmindelig velholdt og indbydende villa, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet med omtanke og kvalitet. Med sine 137 kvm føles huset som langt mere – takket være en gennemtænkt planløsning og en fantastisk fornemmelse af plads, kan boligen nemt måle sig med huse på 150–160 kvm.

Villaen ligger helt ideelt placeret på grunden, så du får det bedste ud af solen hele dagen. Den store, sydvestvendte have er en sand oase til leg, afslapning og hyggelige grillmiddage – og fra spisestuen er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse, der forlænger sommeren i begge ender.

Indretningen er skræddersyet til familien: Børneafdelingen byder på to gode værelser og et badeværelse, mens forældreafdelingen i modsatte ende af huset har sit eget store og lækre badeværelse. Hertil kommer husets fjerde værelse med adgang direkte fra entréen – perfekt som kontor, gæsteværelse eller teenagehule.

Husets hjerte er det lyse og rummelige køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med en hyggelig stue. Her er der plads til både hverdag og fest – og et naturligt samlingspunkt for familien. I de fire værelser og stuen er der lagt smukke, brede egetræsplankegulve med en varm glød, som understreger husets eksklusive, men samtidig hjemlige atmosfære. Gulvvarme i hele huset (undtagen de fire værelser) sikrer høj komfort året rundt.

Bryggerset er både praktisk og rummeligt – med plads til både vaskemaskine, tørretumbler og skabsfryser.

Og så er der det ekstra, der gør denne bolig helt særlig:

Den store integrerede garage er ikke bare et sted til bilen – det er et oplagt værksted, hobbyrum eller kreativt fristed. Her er der lunt, tørt og masser af plads til at skabe, skrue, male eller bare nørkle i fred og ro.

Endelig skal det nævnes, at hvor mange boliger i Them stadig er opvarmet med naturgas, så er der her allerede taget det grønne skridt videre: **Ejendommen er nemlig udstyret med en moderne luft-til-vand varmepumpe**, som sikrer både bæredygtig og økonomisk fornuftig opvarmning – en investering, som sælger allerede har gjort for dig.

Kort sagt: En sjældent velindrettet og indflytningsklar villa, hvor du og din familie kan flytte direkte ind – og bare nyde livet.

Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025



Køkken alrum



Stue



Spisestue



Køkken alrum



Soveværelse



Bryggers

Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025



Ejendommen



Ejendommen



Have



Stue



Terrasse

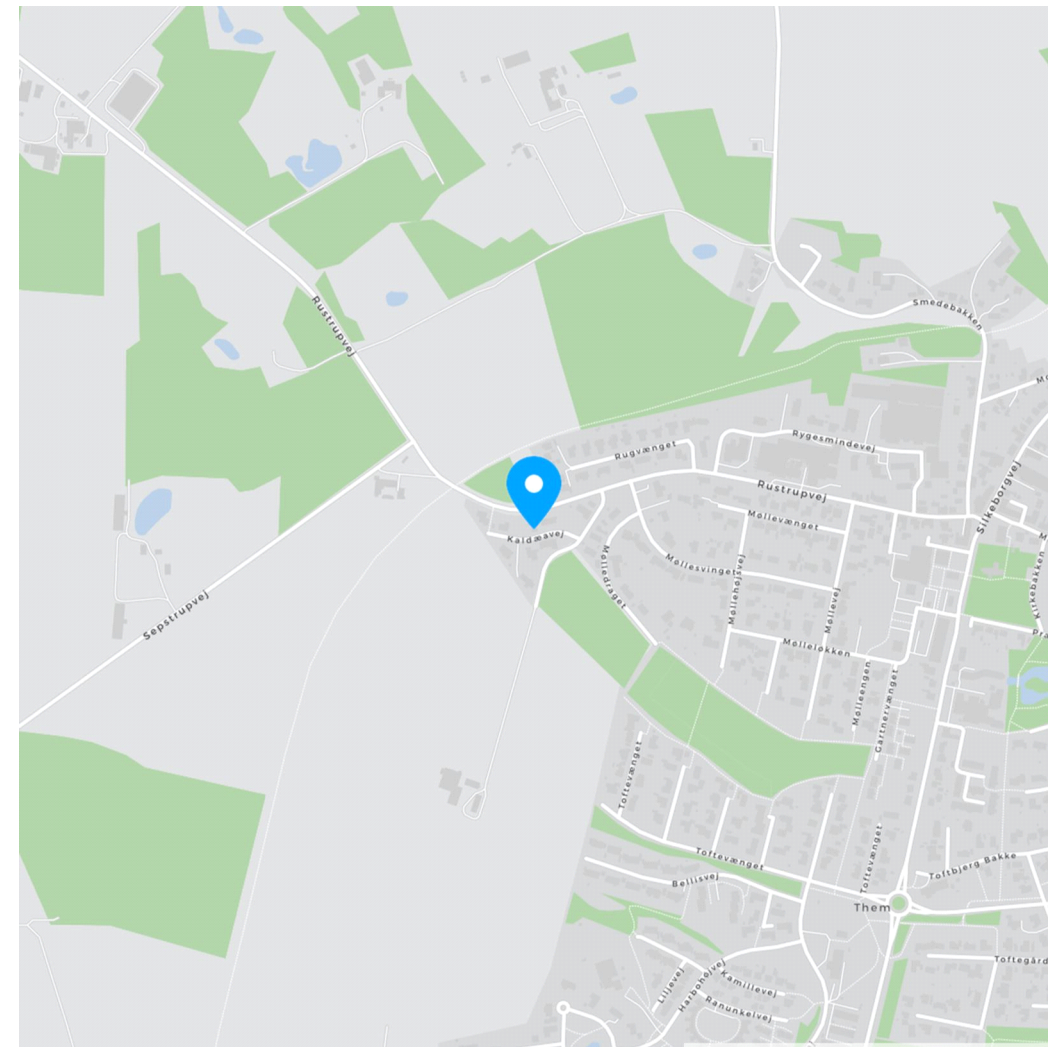
Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5 ø Them By, Them
BFE-nr.:	9499684
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.450.000 kr.
Grundværdi:	747.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.960.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.097 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Induktionkomfur Bosch – Ovn Voss – Emhætte Thermex – Køleskab
Wasco – Fryseskab elektrorlux – Opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:
Policenummer: PD3000003357284

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 5.523,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne nyere 2003
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsopstillingens 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 B.



Adresse: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.782	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.911
Husforsikring	kr.	3.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	2.620.361
Skorstensfejning	kr.	671	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Ejerudgift i alt 1 år		23.386			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.661 md./ 163.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.059 md./ 132.705 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: 04.12.2025
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: Kaldæavej 6, 8653 Them
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 708-2768
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 04.12.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	2.055.695	2.055.695	2.077.611	DKK	4	134.413	29,50	4,63			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.