



REAL

Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.401	Grund m2	1.203
Byggear	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2841**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026



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: Christian Brøndum



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026

Eksklusiv villa med betagende udsigt og gennemtænkt planløsning – beliggende i attraktive Hvinningdal

Velkommen til denne indbydende og moderne villa, hvor komfort, kvalitet og beliggenhed går op i en højere enhed. Boligen er ideelt placeret i det eftertragtede Hvinningdal-kvarter i Silkeborg – med en af områdets mest betagende udsigter og kun naboer på to sider, hvilket giver en unik følelse af ro og privatliv.

Gennemtænkt planløsning med forældre- og børneafdeling

Villaen byder på en genial og funktionel planløsning, der tilgodeser både familielivet og privatlivets fred. I den ene ende af boligen findes en skøn forældreafdeling med stort soveværelse, walk-in-closet eller babyvær. og eget badeværelse. I den modsatte ende ligger børneafdelingen med rummelige værelser, eget badeværelse og mulighed for leg og samvær – perfekt til familier med børn i alle aldre.

Hjerterum og nyrenoveret køkken

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse opholdsrum med køkken/alrum og stue i ét – her strømmer dagslyset ind fra flere verdenshjørner, og de store vinduespartier åbner op for den spektakulære udsigt, der næsten tager pusten fra én. Køkkenet er helt nyt fra 2025 og indrettet med stilrene materialer og moderne løsninger, som gør madlavningen til en fornøjelse.

Udeliv og naturskønne omgivelser

Udenfor venter en skøn, velanlagt have med flere solrige terrasser og en fantastisk udsigt, der skal opleves! Her kan du nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser eller invitere til hyggelige grillaftener med familie og venner. Der er meget kort afstand til Hvinningdals Skole, børnehave, institutioner, indkøb mv.

Kort sagt:

Genial og funktionel planløsning med separat forældre- og børneafdeling

Nyt kvalitetskøkken fra 2025

Betagende udsigt og kun naboer på to sider

Lyse og rummelige opholdsrum

Beliggende i naturskønne Hvinningdal tæt på skole, indkøb og Silkeborgs smukke natur

Denne villa er noget helt særligt – en bolig hvor både beliggenhed, funktion og æstetik går hånd i hånd.

Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

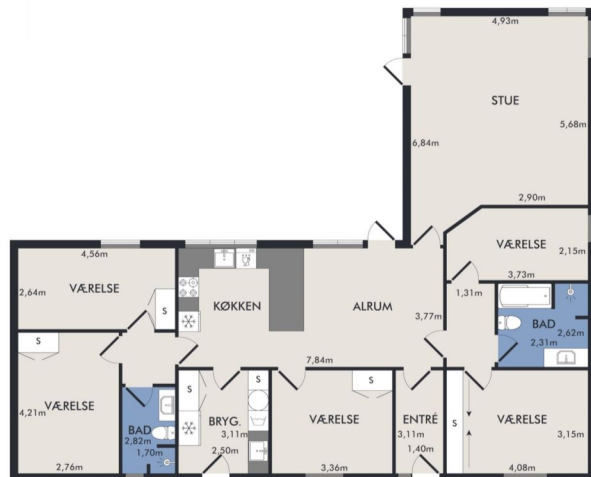
Dato: 30.01.2026



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	4 bh Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.:	8152664
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.800.000 kr.
Grundværdi:	1.584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.040.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.203 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	46 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. 29.05.1998 lbnr. 23102-65 Tillægstekst Dok om hegn, bygningstegninger,
byggefrist, tilbagekøbsret mv Filnavn: 65_AK_593

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Siemens induktionskogeplade, emhætte, Bosch indbygningsovn, Vestfrost opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 605 5000 309 513
.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 16,15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Adresse: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.504	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Husforsikring	kr.	8.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	5.037.198
Grundejerforening	kr.	700	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.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		40.811			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.371 md./ 316.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.536 md./ 258.428 år v/25,50%
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% 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:

30.01.2026

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: 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: Christiansfeldvej 117, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 708-2841
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 30.01.2026

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:

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/2,4% Obligationslån	Obligationslån	3.623.000	3.623.000	3.646.139	DKK	2,36	129.834	27,00	3,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

REAL



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.