

Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**209**
Kontant	**5.595.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.716**	Grund m^2	**734**
Byggeår	**2024**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **708-3243**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026

Ekstraordinær familievilla med god beliggenhed

Her får I en helt særlig nybygget bolig, hvor arkitektur, funktionalitet og materialevalg går op i en højere enhed. Fra første skridt indenfor mærker man, at der er tænkt over hver eneste detalje, og boligen fremstår gennemført fra inderst til yderst. Her får I ikke blot et flot hus, men en bolig med en suveræn planløsning, skønne materialer og masser af plads til familielivet.

Boligens indbydende entré byder velkommen og giver samtidig direkte adgang til førstesalen. Herfra åbner hjemmet sig op med et fantastisk køkken/alrum og en skøn stue, der tilsammen udgør boligens naturlige samlingspunkt. Det store, lyse rum indbyder til både hverdagsliv, gæster og hyggelige stunder, og de flotte materialevalg går igen og skaber en elegant rød tråd gennem hele boligen. Fra opholdsrummene er der direkte forbindelse til den dejlige terrasse og have, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen.

På førstesalen finder I en dejlig og privat forældreafdeling med soveværelse, walk-in og eget badeværelse med badekar – et skønt sted at trække sig tilbage og nyde lidt ekstra komfort. Herudover byder boligen på tre gode værelser samt endnu et flot badeværelse, hvilket giver rigtig gode rammer for både børn, gæster eller hjemmekontor.

Den integrerede garage er endnu et stort plus. Her kan bilen stå godt og tørt, og med direkte adgang fra garagen til boligen bliver hverdagen nem og bekvem – ikke mindst på regnfulde dage. Garagen er desuden udstyret med eget toilet og rummer et væld af anvendelsesmuligheder. Hvad enten I drømmer om et stort hobbyrum, hjemmegymnastik, værksted eller noget helt fjerde, er mulighederne mange.

Udendørs fortsætter den gode oplevelse med en dejlig terrasse og en skøn have, hvor der er plads til både afslapning, leg og hyggelige sommerdage. Det er en bolig, hvor både de store linjer og de små detaljer er gennemtænkt, og hvor kvaliteten mærkes hele vejen rundt.

Kort sagt får I her en moderne og særdeles velindrettet bolig, som skal opleves. Planløsningen, materialerne, de mange gode detaljer og den direkte sammenhæng mellem boligens rum gør dette til et hjem, der ganske enkelt skal ses med egne øjne.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

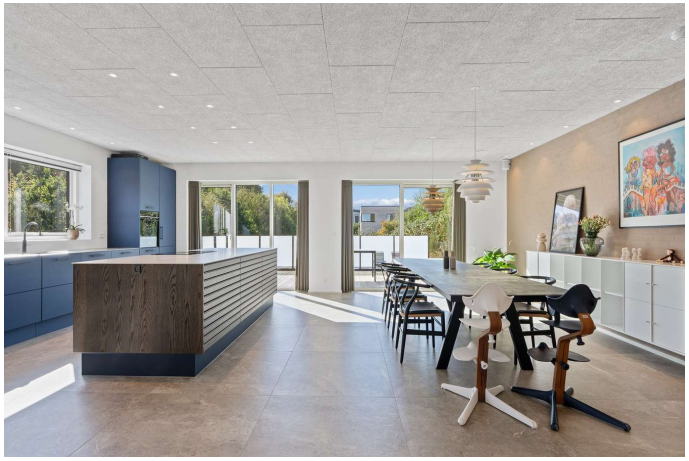
Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026



Gang



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

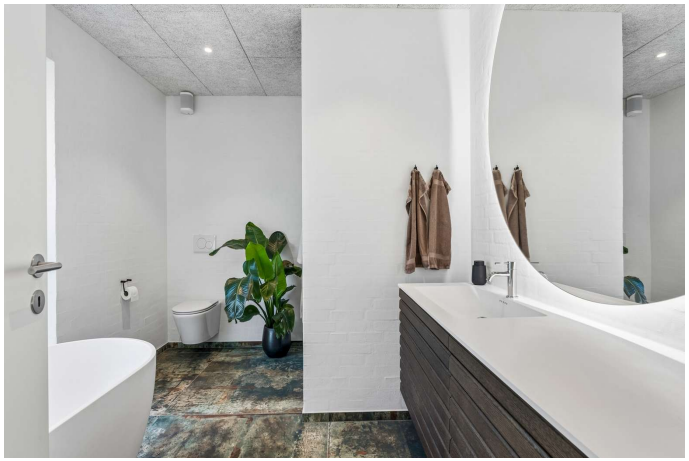
Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026



Badeværelse



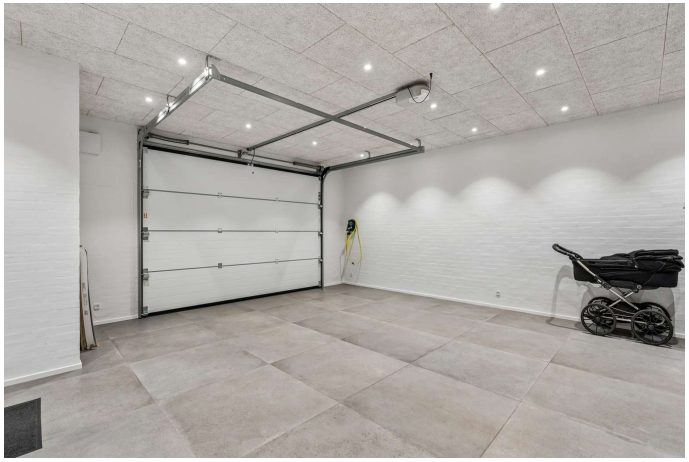
Badeværelse



Værelse



Bryggers



Garage



Terrasse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

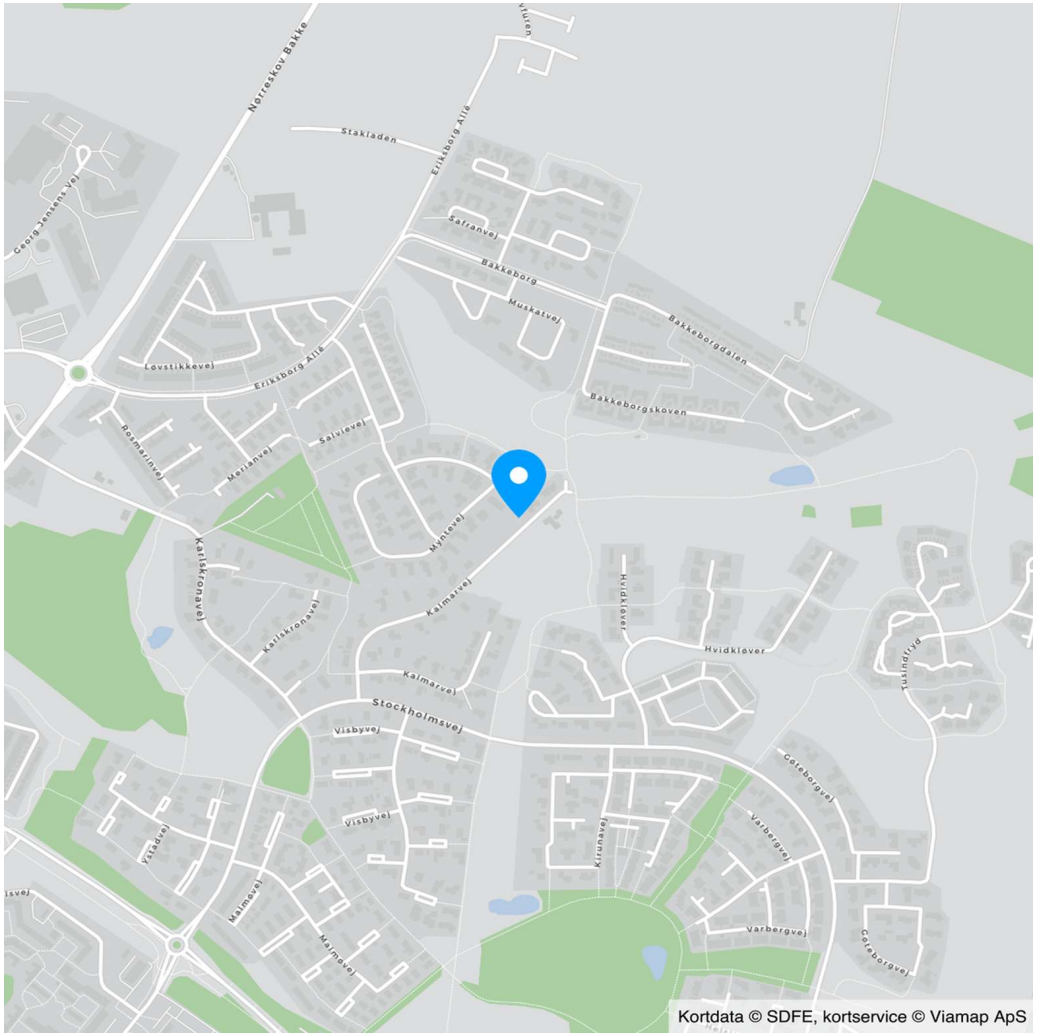
Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	5du Resendal By, Gødvad
BFE-nr.:	100096781
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.091.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.636.000
Grundlag for grundskyld:	872.800

Arealer**

Grundareal:	734 m^2
Boligareal i alt:	209 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer 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: 19.12.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN KALMAR-HUSENE

Planer
Lokalplan 13-009 - Område til boligformål ved Bakkeborg, Gødvad

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

Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr, med indbygget isterningemaskine), Emhætte (Miele, indbygget i kogeplade), Ovn (Siemens), Kogeplade (Miele), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Klar Forsyning
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 62596120

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.100 Forbrug: 2.595 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om vurdering og skatter
Ejendommen her ikke særskilt ejendomsværdi, så ejendomsværdi er anslået ud fra kontantpris. Herudover er kommunale ejendomsbidrag anslået. Vurdering samt skatter kan derfor bliver både højere og lavere end anført i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 708-3243
Ejerudgift/md.: kr. 3.716

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.644
Grundskyld	kr.	9.601
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100
Vejbelysning - Anslået	kr.	200
Grundejerforening	kr.	1.200
Husforsikring	kr.	6.272
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.594

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.525
I alt	kr.	5.652.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.358 md. / 376.296 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.125 md. / 301.504 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 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Kalmarvej 25, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 5.595.000	Sagsnr.: 708-3243 Ejerudgift/md.: kr. 3.716	Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 3.019.000 Nr. 3: hovedstol kr. 429 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Kalmarhusene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 & 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.