



REAL

Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	2.675.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.422	Grund m2	166
Byggear	1877	Energimærke	D

Sagsnr. **708-2959**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

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: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025

Charmerende byhus med masser af sjæl og potentiale

Velkommen til Klüwersgade 3 – en utrolig hyggelig og charmerende ældre ejendom, hvor du får både atmosfære, funktionalitet og potentiale for at sætte dit helt eget præg.

Ejendommen byder på en god og gennemtænkt planløsning. I stueplan mødes du af en indbydende stue og spisestue i forbindelse – et lyst og rart opholdsmiljø med masser af muligheder for indretning. Køkkenet ligger i direkte forbindelse med stuen, og herfra er der adgang til et stort badeværelse, et praktisk bryggers samt et godt disponibelt rum, der kan anvendes efter behov.

På 1. sal finder du et stort, lyst rum, som i dag fungerer som ét åbent areal, men som let kan opdeles eller udnyttes til flere formål – eksempelvis soveværelse, kontor, hobbyrum eller børneværelser.

Udenfor venter en rigtig hyggelig og lukket gårdhave med udestue – et privat og solrigt frirum, hvor du kan nyde udelivet i rolige omgivelser. Her er også egen parkeringsplads på grunden, så hverdagen bliver ekstra bekvem.

Beliggenheden er helt suveræn – midt i den attraktive sydby, tæt på både byliv, grønne områder, indkøb, skole og offentlig transport. Her får du den perfekte kombination af central beliggenhed og fredelige omgivelser.

Klüwersgade 3 er en ejendom med masser af charme, atmosfære og muligheder – klar til, at du kan skabe dit helt eget hjem med personlighed og stil.

Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025



Alrum



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025



Have



Trappe



Værelse



Bryggers



Trappe



Udestue

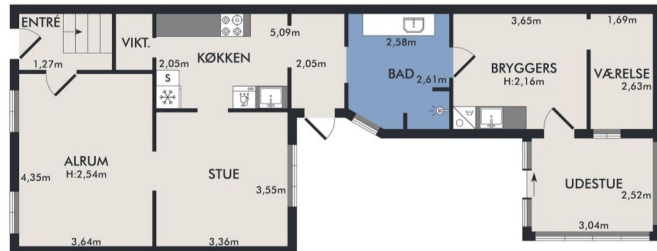
Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

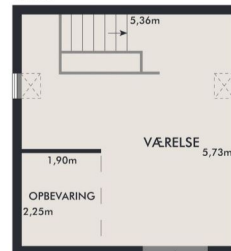
Dato: 04.12.2025



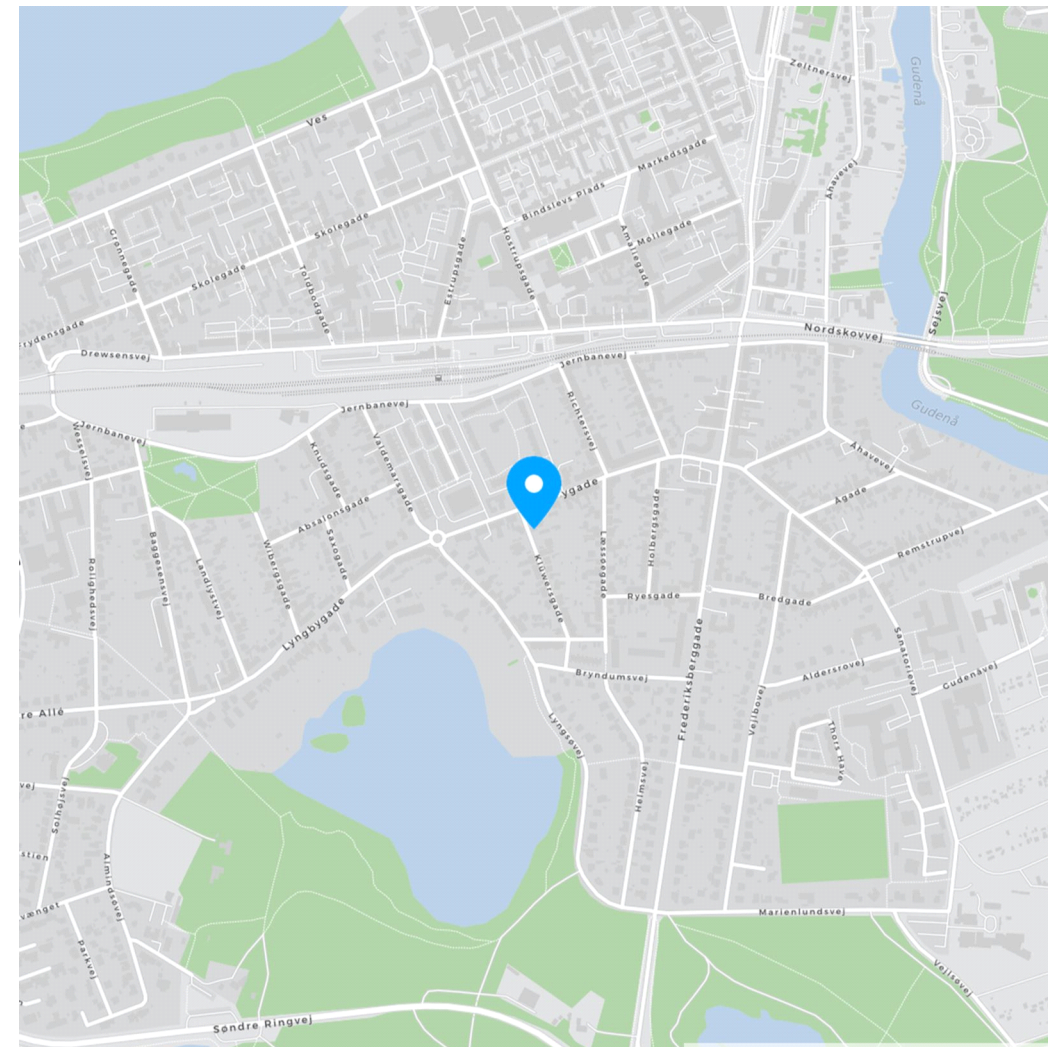
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	118 as Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5649965
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.924.000 kr.
Grundværdi:	1.264.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.539.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	166 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	28 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	18 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. Køleskab: Electrolux - Alder ukendt, Emhætte- Alder ukendt, Ovn: Siemens - Alder ukendt (kombineret ovn - mikrobølge funktionen fungerer ikke), Induktions Kogeplader- Alder ukendt, Bosch Opvaskemaskine fra ca. 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 9505 633 609

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.093 Forbrug: 19,22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers reelle varmemeforbrug i 2024 inkl. abonnement og effektbidrag beløb sig kr. 13.767,20

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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.

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet det i tilstandsrapporten er angivet, at BBR bygning 2 udhus er en del af BBR bygning 1 (tilstandsrapportens bygning A), bygning B drivhus 12 m2 samt bygning C Overdækning 10 m2 ikke fremgår registreret ved bygningsmyndighederne. 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.



Adresse: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.850	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.675.000
Grundskyld	kr.	11.123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	6.444	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	17.950
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	2.699.703
Rottebekæmpelse	kr.	69			

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

29.065

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.072 md./ 168.869 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.393 md./ 136.710 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: Klüwersgade 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 708-2959
Ejerudgift/md.: kr. 2.422

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/5% Obligationslån	Obligationslån	946.934	946.934	966.201	DKK	5	71.170	24,00	5,17			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.