



REAL

Ingridsvej 5, Voel, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	3.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.870	Grund m ²	993
Byggeår	2013	Energimærke	A2020

Sagsnr. **708-3012**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026



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

Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026

Skøn og indbydende familievilla i ét plan – perfekt til den moderne børnefamilie

Velkommen til denne fantastiske villa på 175 m², som er opført i 2013 og præsenterer sig med en optimalt udnyttet planløsning. Boligen ligger på en attraktiv grund på 993 m² i det eftertragtede og børnevenlige Voel, hvor du får en sjælden kombination af ro og nærhed til både natur og byliv - og så med 10 km til Silkeborg og 35 minutter til Aarhus.

Indretning:

Villaen byder på en rummelig og gennemtænkt indretning med fem gode værelser, der giver plads til både familieliv og privatliv. Og ligegyldigt om børnene er små, og helst skal bo tæt ved mors og fars separate forældreafdeling, eller er større børn/teenagerne, du gerne vil kunne lukke døren ind til; så er der mulighed for det hele på Ingridsvvej 5. Køkken alrum og stue er begge med loft til kip, et vidunderlige lysindfald, og udgang til den store sydvest vendte terrasse og den smukt anlagte have.

Husets hjerte – det åbne køkken-alrum:

Køkkenet er moderne og funktionelt med alt i hårde hvidevarer og masser af opbevaringsplads. Alrummet er det naturlige samlingspunkt for familien, og det smelter flot sammen med stuen, der har en god størrelse til både sofaarrangementer og spisebord. Den åbne planløsning gør det nemt at holde øje med børnene, mens du forbereder måltider - med eller uden hjælp fra børnene, ved det store køkkenbord.

To moderne badeværelser:

Der er to flotte badeværelser i huset – et stort, luksuriøst badeværelse en-suite til forældresoveværelset, og et praktisk badeværelse til resten af familien. Begge badeværelser er moderne indrettet med stilrene fliser og god opbevaringsplads.

Udendørsområde:

Udendørs får du en virkelig dejlig og privat sydvestvendt have, der indbyder til både afslapning og leg. Den er flot anlagt med både græsplæne, terrasse og flisearealer, så du kan skabe den perfekte ramme for både grillfester og stille stunder i solen. Her er også et isoleret udhus, cykel-skur og en stor bred integreret carport, der giver masser af opbevaringsmuligheder.

Placering:

Boligen ligger på en rolig og attraktiv grund i Voel, som er kendt for sin naturskønhed og nærhed til både skov og vandløb. Området er særligt populært blandt børnefamilier, da der er gode skoler og pasningstilbud, samt fine muligheder for udendørsaktiviteter i nærområdet og et sprudlende forenings- og idrætsliv.

Dette er et hus, der virkelig skal opleves! Det perfekte hjem til familien, der ønsker masser af plads, komfort og en fantastisk beliggenhed.

Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026



Luftfoto



Køkken



Køkken alrum



Alrum



Stue

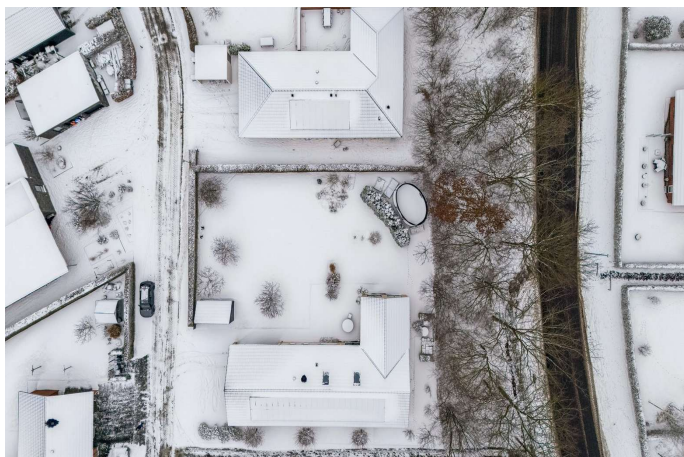


Stue

Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026



Luftfoto



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 7eo Voel By, Voel
BFE-nr.: 100015077
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.378.000
Grundværdi: 1.059.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.702.400
Grundlag for grundskyld: 847.200

Arealer**

Grundareal: 993 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 18 m²
Indbygget carport: 33 m²
Udhus: 10 m²

** 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

Ingen

Planer

Lokalplan 5.26 - Område til boligformål og offentligt formål ved Gormsvej og Margrethesvej i Voel

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. Kogeplade: Witt, Ovn: AEG, Emhætte: Falmec, Køleskab: AEG, Skabsfryser: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 411177466

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.800 Forbrug: 2.522 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020

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-/år-sopgørelsen. 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.

Solcelleanlæg:

I henhold til BBR-meddelelsen er der i 2013 etableret solcelleanlæg på ejendommen (KW-effekt: 6).



Adresse: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.782	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	9.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	3.929.670
Rottebekæmpelse	kr.	120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejfond	kr.	600			
Vejbelysning	kr.	307			
Husforsikring	kr.	5.832			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 34.439

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.537 md. / 246.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.623 md. / 199.473 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ingridsvvej 5, Voel, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 708-3012
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen af 8.3.2001, Voel
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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 & 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.