

REAL



## Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>207</b>
Kontant	<b>3.698.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.467</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>770</b>
Byggeår/ombygget	<b>1970/2021</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **70503228**

**RealMæglerne** Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / [www.realmaeglerne.dk/silkeborg](http://www.realmaeglerne.dk/silkeborg)

## 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: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026



### Velholdt ejendom med to selvstændige boligenheder og mange muligheder

På Balle Kirkevej 86 får I en sjældent udbudt ejendom med hele to selvstændige boliger, en særdeles anvendelig kælder og masser af muligheder for både den store familie, flere generationer under samme tag eller købere med behov for ekstra plads til hobby, hjemmearbejde eller teenageliv. Samtidig er ejendommen særdeles interessant som investeringsejendom med gode muligheder for udlejning af de to boligenheder.

Ejendommen rummer en bolig i stueplan på 123 m<sup>2</sup> og en bolig på førstesalen på 84 m<sup>2</sup>. Hertil kommer en yderst velfungerende kælder på 116 m<sup>2</sup>, som i dag er indrettet med blandt andet teenageafdeling, eget køkken og badeværelse.

Stuelejligheden fremstår lys og indbydende med et moderne køkken i åben forbindelse med den hyggelige stue. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og herfra er der direkte udgang til den overdækkede sydvendte terrasse, som bliver et naturligt samlingspunkt i sommerhalvåret. Boligen indeholder desuden to gode værelser, et pænt badeværelse samt et rummeligt bryggers. Fra terrassen er der adgang til den lukkede og ugenerede have, som giver gode rammer for både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. På førstesalen mødes I af et lyst og åbent køkken-alrum og stue i ét. Det nyere køkken danner en naturlig ramme om hverdagen, og de åbne opholdsarealer skaber en behagelig rummelighed. Herfra er der udgang til en sydvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Lejligheden rummer desuden to værelser, et godt badeværelse samt et praktisk depotrum.

Kælderen er noget helt særligt og tilfører ejendommen en ekstra dimension. Her findes fire gode disponible rum, badeværelse samt et mindre køkken, hvilket gør etagen oplagt som teenageafdeling, gæsteafdeling, hobbyrum, hjemmeerhverv eller til familien, der ønsker ekstra plads til hverdagens mange behov.

### 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: Kasper N. Thomsen



Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026





Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026



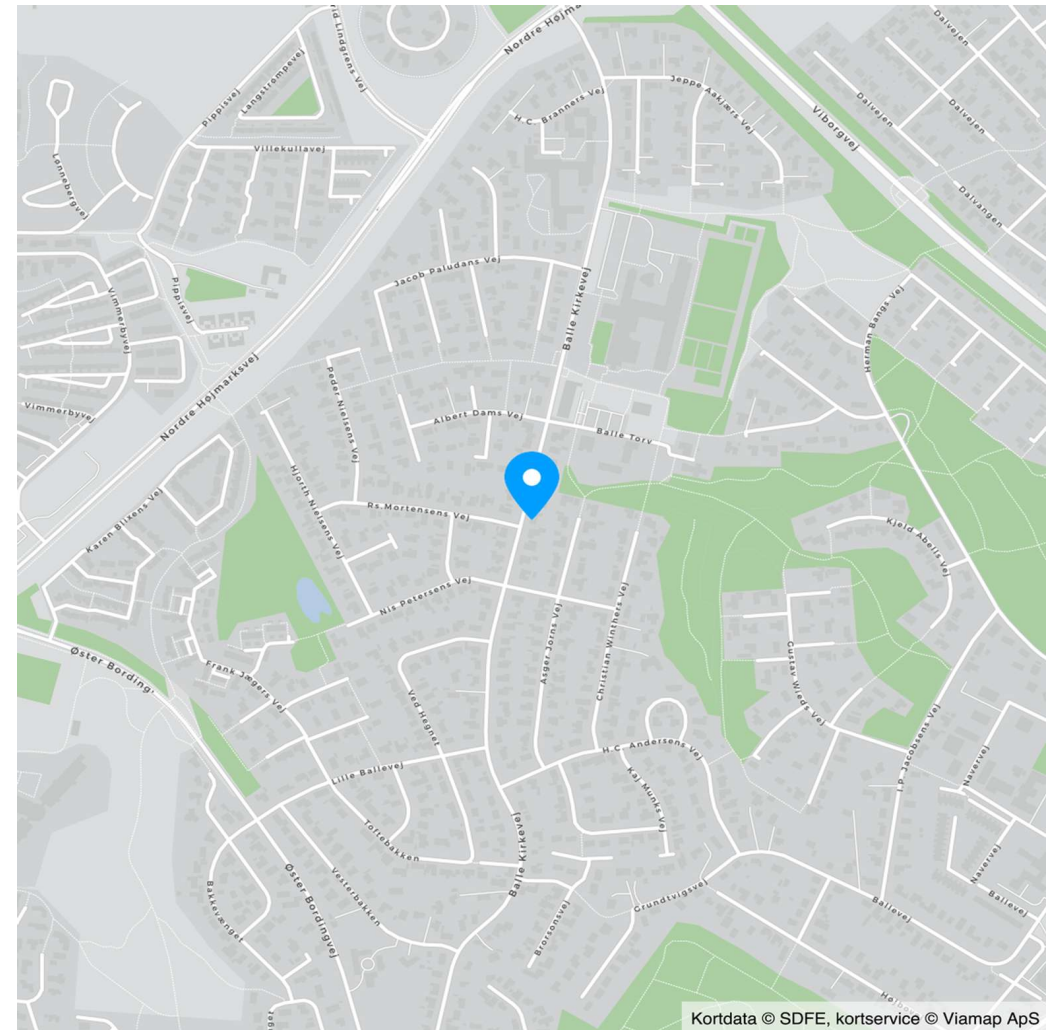
Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
 Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Silkeborg  
 Matr.nr.: 0012aæ Balle By, Balle  
 BFE-nr.: 4034529  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1970/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 5.194.000  
 Grundværdi: 2.197.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.155.200  
 Grundlag for grundskyld: 1.757.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 770 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 207 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 116 m<sup>2</sup>  
 Garage: 34 m<sup>2</sup>  
 Garage: 34 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 22.04.1976 - Dok om fortovsbidrag mv

**Planer**

Kommuneplan 12-B-20 - Kirkevejskvarteret, Balle

**Anvendelsesbegrænsninger**

Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.192	Kontantpris	kr.	3.698.000
Grundskyld	kr.	19.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Husforsikring	kr.	6.256	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	6.727	I alt	kr.	3.729.050
Rottebekæmpelse Anslået	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.607			

#### 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.101 md. / 241.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.101 md. / 193.206 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Balle Kirkevej 86, 8600 Silkeborg  
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 70503228  
Ejerudgift/md.: kr. 4.467

Dato: 17.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.441.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg  
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".