



REAL

Visbyvej 29, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	2.898.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.607	Grund m2	1.027
Byggear/ombygget	1981/1996	Energimærke	B

Sagsnr. **70503093**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 70503093
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Visbyvej 29 i Silkeborg byder denne flotte og indflytningsklare villa velkommen. Her får du et hjem, der kombinerer moderne komfort med en attraktiv beliggenhed i et roligt og veletableret kvarter. Villaen fremstår i rigtig pæn stand og er klar til at danne ramme om dit og familiens næste kapitel – helt uden behov for større istandsættelser.

Boligen er indrettet med lyse og venlige rum, hvor der er tænkt på både funktionalitet og æstetik. Planløsningen giver en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og private værelser, og store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald hele dagen. Udenfor venter en velanlagt have og terrasse, hvor udelivet kan nydes i fredelige omgivelser.

Beliggenheden på Visbyvej er attraktiv for både familier og par, der ønsker tryghed og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Her bor du tæt på indkøb, skole og offentlig transport – og samtidig kun få minutter fra Silkeborgs smukke natur med skov og søer.

Med sin gode stand, veldisponerede rammer og indbydende atmosfære er denne villa et oplagt valg for dig, der søger et hjem, du kan flytte direkte ind i og straks føle dig hjemme.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 70503093
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026



Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg

Kontantpris: kr. 2.898.000

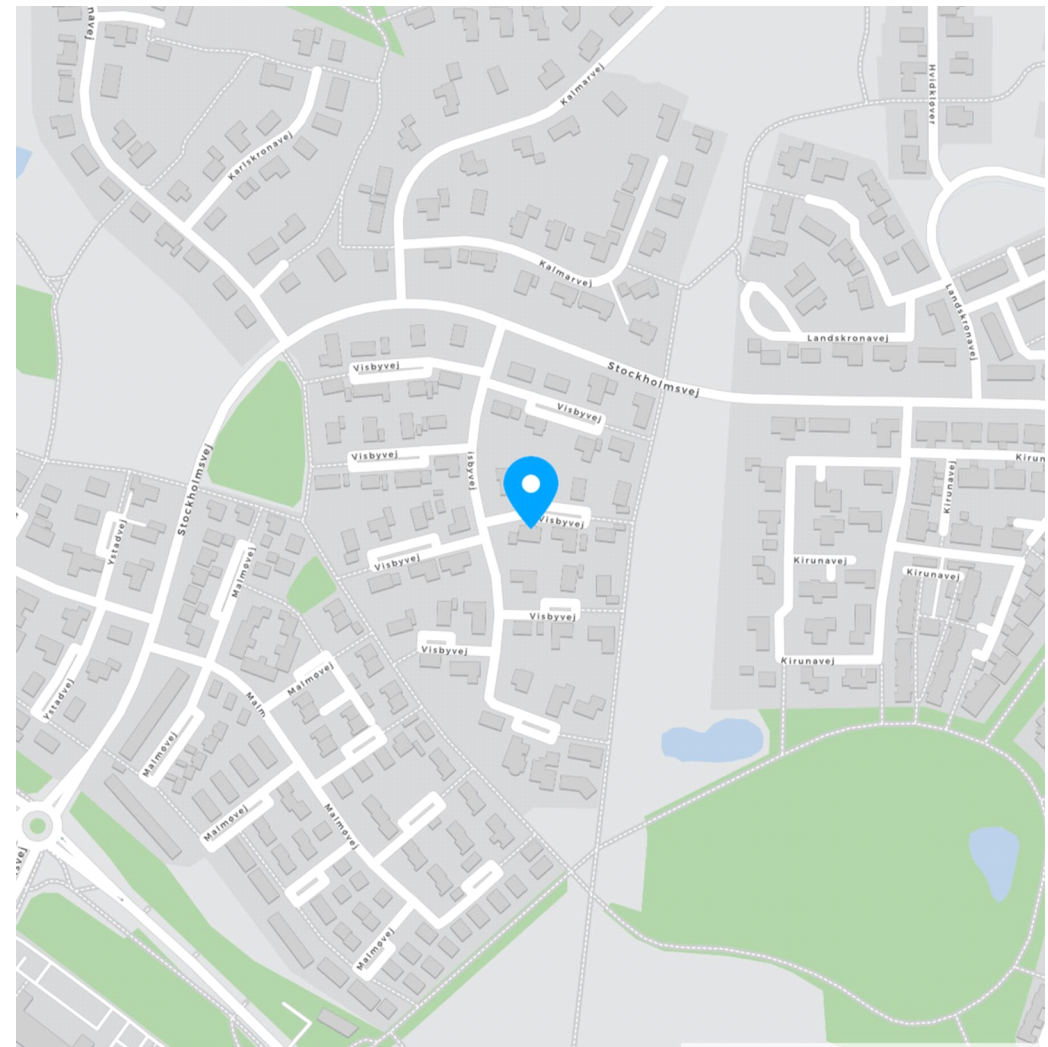
Sagsnr.: 70503093

Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 70503093
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	16 eh Gødvad By, Gødvad
BFE-nr.:	4041447
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981/1996

Arealer*

Grundareal:	1.027 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.06.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 19.10.1979 Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv,
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, byggelinier mv.
Nr. 3 lyst d. 09.09.1988 fællesantenneforening mv.

Kommuneplanramme:
13-B-18

Lokalplan:
Plannummer 40

Andet:
Skovbyggelinjer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.414.000 kr.
Grundværdi:	1.368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.931.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.094.400 kr.

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.



Dato: 31.01.2026

Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 70503093
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.849	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.898.000
Grundskyld	kr.	12.038	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.831	I alt	kr.	2.925.172
Skorstensfejning	kr.	602	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.	98			
Ejerudgift i alt 1 år		31.286			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.587 md./ 187.041 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.598 md./ 151.179 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 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: 31.01.2026
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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Visbyvej 29, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 70503093
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

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