

REAL



Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.696	Grund m2	628
Byggear	1998	Energimærke	C

Sagsnr. **70502999**

RealMæglerne Silkeborg Connie Halberg & Klaus Thomsen 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: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Aabenraavej 76 – en rummelig og velindrettet villa på 154 m² beliggende i et fredeligt og familievenligt kvarter i det attraktive Hvinningdal i Silkeborg. Her får du en solid og velholdt bolig fra 1998, opført på en 628 m² stor grund med god plads til både leg, afslapning og udeliv.

Boligen byder på hele fire værelser, hvilket giver rig mulighed for at indrette både børneværelser, hjemmekontor og gæsteværelse efter behov. Planløsningen er gennemtænkt med fokus på funktionalitet og familieliv – her er både åbne opholdsrum og private afdelinger. Store vinduespartier sørger for masser af dagslys og skaber en behagelig atmosfære gennem hele huset.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber en naturlig ramme om det daglige samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn terrasse og haven, som vender ideelt for sol det meste af dagen. Udearealerne er nemme at holde, og der er plads til både trampolin, drivhus og grillhygge.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har energimærke C, hvilket giver en fornuftig varmeøkonomi. Ønsker man at forbedre komforten og sænke forbruget yderligere, er der gode muligheder for at opgradere med eksempelvis solceller eller bedre isolering.

Beliggenheden er ideel for den aktive børnefamilie. Her er kort afstand til skole, børneinstitutioner, dagligvarebutikker og stisystemer, som fører direkte til både Hvinningdal Skov og Silkeborgsøerne. Samtidig er der let adgang til motorvejen, hvilket gør pendling til fx Aarhus nemt og bekvemt.

Aabenraavej 76 er en bolig med plads til at vokse, drømme og leve – i rolige omgivelser og med naturen som nabo. Her får du et hjem, der er lige til at flytte ind i, men som også rummer masser af potentiale for at sætte dit eget præg.

Kontakt os i dag for en fremvisning – og lad dig inspirere af både pladsen, lyset og beliggenheden.

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: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



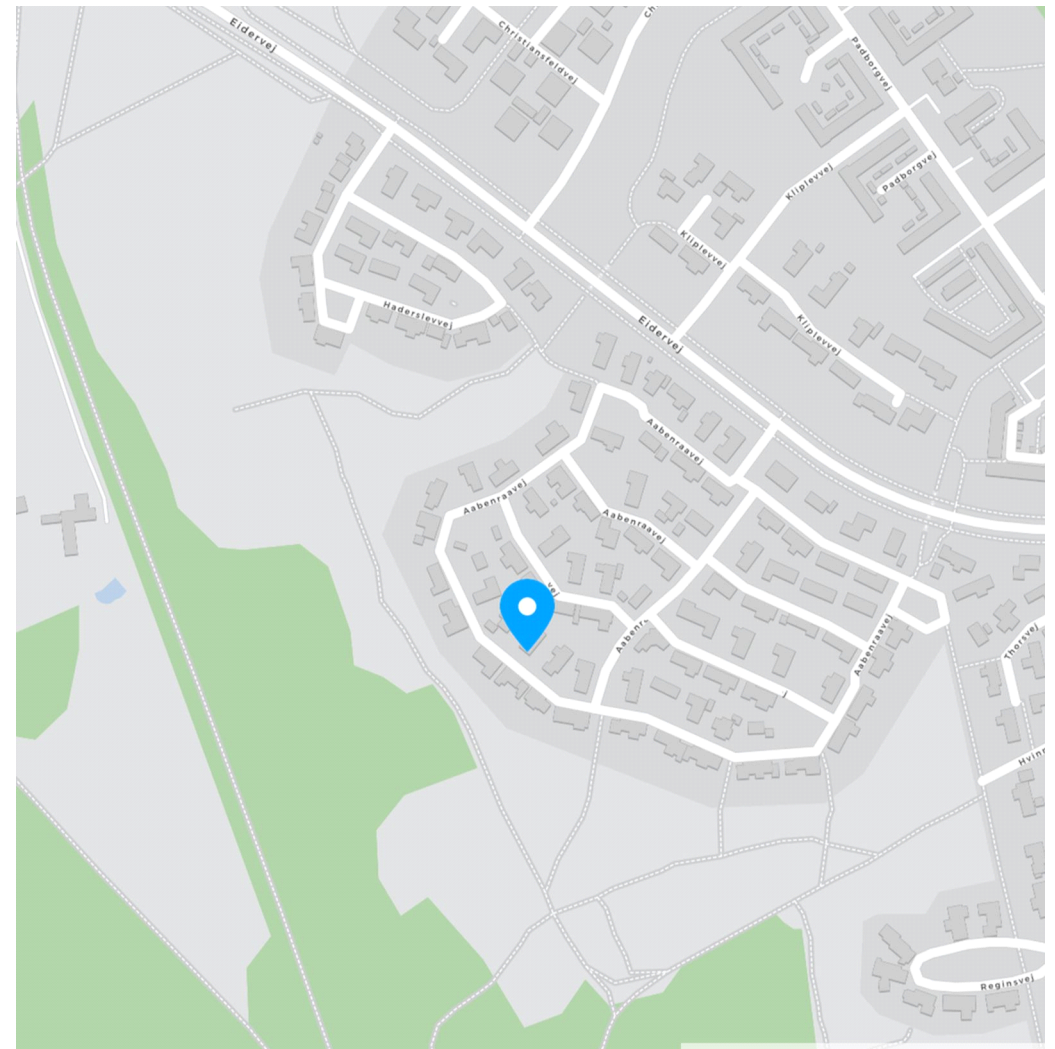
Badeværelse



Adresse: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1 bg Hvinningdal By, Balle
BFE-nr.: 4035312
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1998

Arealer*

Grundareal udgør: 628 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 163 m²
- heraf Overdækket areal: 7 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Andre bygninger: 8 m²
- heraf Udhus: 8 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 - Dok om spildevandsanlæg
Nr. 2- Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, tilbagekøbsret

Kommuneplanramme:

12-B-56

Lokalplan:

ÅBENRAVEJ-HADERSLEVVEJ-DEL AF THORSVEJ - Plannummer 132.09

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.439.000 kr.
Grundværdi: 1.314.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.751.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.051.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Kogeplade: Siemens

Indbygningsovn: Siemens

Emhætte: Siemens

Opvasker: Siemens

Køleskab / køle/fryseskab: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligsattesystem:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.830 Forbrug: 13,38 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmemeforbrug: Sælger oplyser deres faktiske varmemeforbrug i 2024 var på kr. 13.348

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
 Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.031	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.563	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.022	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	2.831	I alt	kr.	3.728.307
Grundejerforening	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	99			
			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		32.346			

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/nettoydelser 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 20.018 md./ 240.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.022 md./ 192.268 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: 06.08.2025
 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Aabenraavej 76, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 70502999
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 08.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på