

Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**168**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.844**	Grund m^2	**916**
Byggeår/ombygget	**1932/1978**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **708-3201**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
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: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026

Herskabelig elegance på en af Silkeborgs mest attraktive adresser

Velkommen til en yderst herskabelig ejendom, hvor klassisk elegance, historisk sjæl og moderne komfort går smukt hånd i hånd. Her får man en ganske særlig beliggenhed på en af Silkeborgs mest attraktive adresser – på en stemningsfuld alléprægetvej, blot i 2. række til Langsø og samtidig i behagelig nærhed til byens mange muligheder.

Ejendommen udfolder sig over hele tre plan og byder på en særdeles velproportioneret planløsning, hvor både hverdagsliv og gæstfrihed er tænkt ind. Overalt mærkes en gennemført renovering, hvor smukke detaljer er bevaret eller nænsomt tilført med stor respekt for husets arkitektur og sjæl. Det er en bolig, hvor materialer, proportioner og detaljer tilsammen skaber en helt særlig atmosfære – eksklusiv uden at miste sin varme og charme.

Planløsningen er både herskabelig, funktionel og særdeles velafstemt, og boligens tre etager giver en naturlig opdeling mellem familiens fælles opholdsrum og de mere private afdelinger. I stueplan bydes man velkommen i en god entré, hvorfra der er adgang til den hyggelige stue, som ligger i smuk forbindelse med køkken/alrummet. Her skabes et naturligt hjerterum, hvor rummelighed, atmosfære og sammenhæng går hånd i hånd. Et stort og indbydende værelse med direkte adgang til haven giver en oplagt mulighed som eksempelvis soveværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor, og et stilfuldt badeværelse fuldender etagen.

På førstesalen fortsætter den gode indretning med to gode værelser samt et kontor. I forlængelse af kontoret ligger et stort disponibelt rum, som giver mulighed for at indrette efter behov og ønsker – eksempelvis som ekstra værelse, hobbyrum, lounge eller kreativt rum. Et lækkert badeværelse med badekar tilfører et strejf af luksus og gør førstesalen til en skøn og privat del af hjemmet.

Kælderen er indrettet med fokus på de praktiske funktioner og rummer blandt andet gode vaskemuligheder, fitnessafdeling samt flere disponible rum, der i dag anvendes til opbevaring. En funktionel underetage, som på elegant vis understøtter hverdagen og giver boligen den ekstra plads, der er så værdifuld i en ejendom af denne karakter.

Udenfor fortsætter den private og eksklusive stemning. Haven er dejlig og ugeneret med grønne omgivelser, der inviterer til ro og afslapning, mens de to gode terrasser giver mulighed for at følge solen og skabe forskellige uderum gennem dagen. Her er plads til både lange sommermiddage, morgenkaffen og stille stunder i det grønne. Til ejendommen hører desuden stor carport samt skur, som på praktisk vis fuldender boligen.

En ejendom som denne udbydes sjældent. Kombinationen af den attraktive beliggenhed tæt på Langsø og byen, den herskabelige arkitektur, den gennemførte renovering og den private have gør dette til en bolig, der ikke blot skal opleves – men mærkes. En sjælden mulighed for at erhverve sig en elegant og stemningsfuld ejendom i nogle af Silkeborgs mest eftertragtede omgivelser.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026



Luftfoto



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

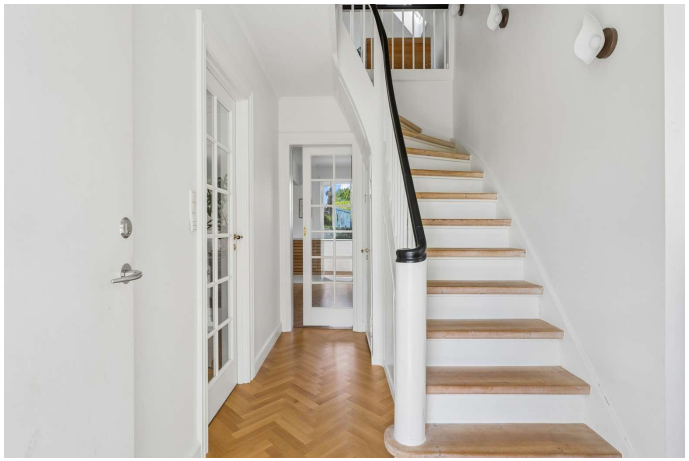
Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026



Stue



Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

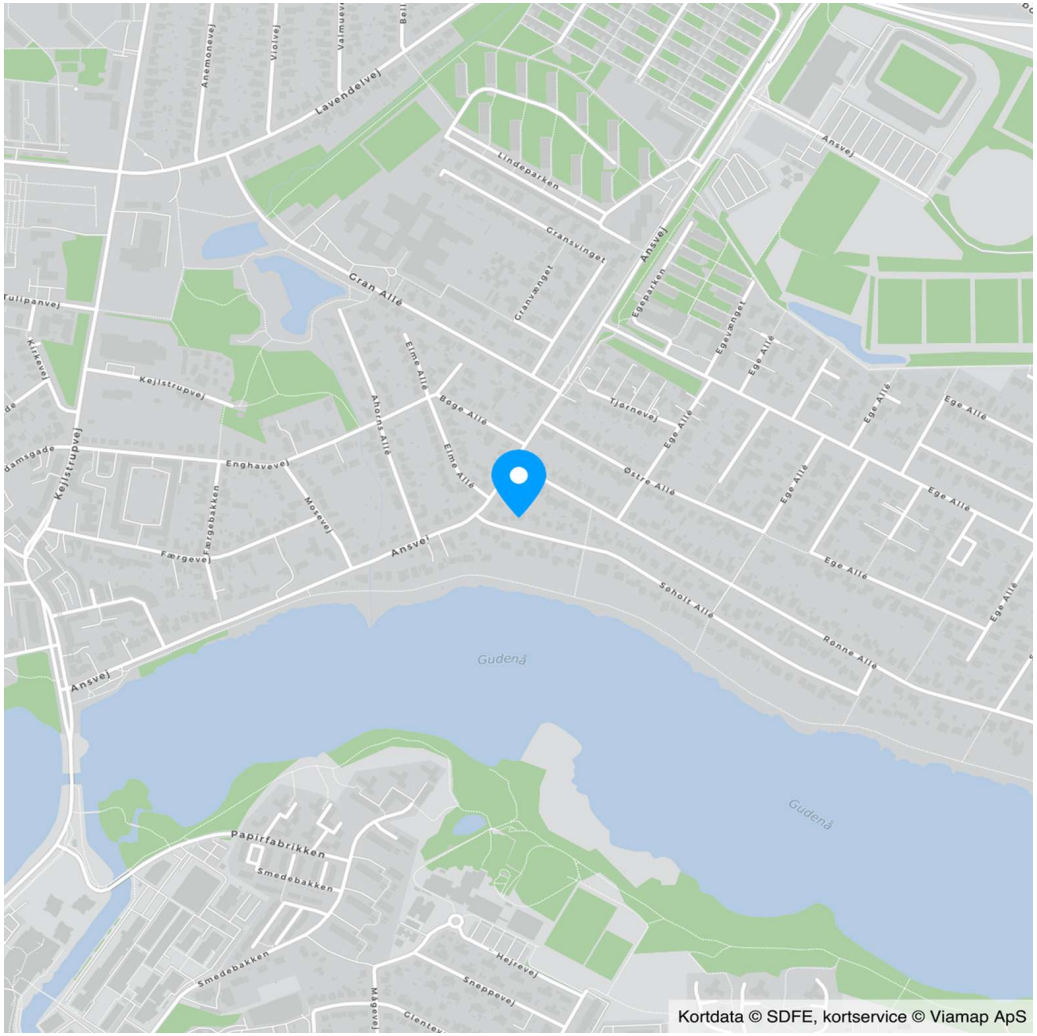
Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1506 Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5655280
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	5.397.000
Grundværdi:	2.690.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.317.600
Grundlag for grundskyld:	2.152.000

Arealer**

Grundareal:	916 m²
Boligareal i alt:	168 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	83 m²
Carport:	72 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

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

Køleskab (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (Bora, med integreret emhætte), Opvaskemaskine (AEG), Mikrobølgeovn (AEG, Kombiovn), Vinkøleskab (Witt), Quooker (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: PD3000002918361

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 33 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle forbrug i 2025 forløber sig til: kr. 25.414,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 6. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

Jordforurening
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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som sælger bekendt er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 708-3201
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.020
Grundskyld	kr.	23.672
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	103
Skorstensfejning	kr.	627
Husforsikring	kr.	8.126
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.126

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	8.557.267

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunderjuridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.566 md. / 570.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.113 md. / 457.359 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS
CVR-nr. 39208075
Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4589808606 / silkeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8600

Adresse: Søholt Allé 3, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 8.495.000	Sagsnr.: 708-3201 Ejerudgift/md.: kr. 4.844	Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 4.018.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 10.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 & 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.