



REAL

Klokkelyngen 17, 8643 Ans By

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	108
Kontant	1.198.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.477	Grund m ²	484
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **70503243**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klokkelyngen 17, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026



Rækkehus med skov i baghaven og udsigt til grønne omgivelser

Boligen er opført i 1975 og fremstår velholdt med køkken og badeværelse renoveret i 2017. Hjemmet rummer fire gode værelser samt lyse og funktionelle opholdsrum, der skaber gode rammer for både familieliv og afslapning.

Fra køkkenet er der udgang til en hyggelig svalegang, hvor dagens første kop kaffe kan nydes med udsigt over et grønt område og rolige omgivelser. Her får du en skøn forbindelse mellem boligens inde- og udeliv.

På husets modsatte side finder du en privat have, der grænser direkte op til skoven. De naturskønne omgivelser giver en særlig ro og privatliv, og du kan nyde årstidernes skiften lige uden for havelågen. Til ejendommen hører en rummelig garage med elektrisk port, som gør hverdagen nem og bekvem. Derudover byder boligen på en anvendelig kælder på 67 m² med mange muligheder for hobbyrum, værksted, træning eller ekstra opbevaring.

Her får du et indflytningsklart rækkehus med opdaterede faciliteter, gode udearealer og en unik beliggenhed tæt på naturen – perfekt til dig, der ønsker både komfort og rolige omgivelser.

Klokkelyngen er beliggende i kort afstand fra Tange Sø og den smukke natur omkring Ans, som byder på skove, søer og åbne landskaber langs Gudenåen. Området er ideelt til vandreture, cykling, fiskeri samt kano- og kajaksejls. Den varierede natur og de mange friluftaktiviteter gør området omkring Ans og Tange Sø attraktivt for både lokale og besøgende.

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.

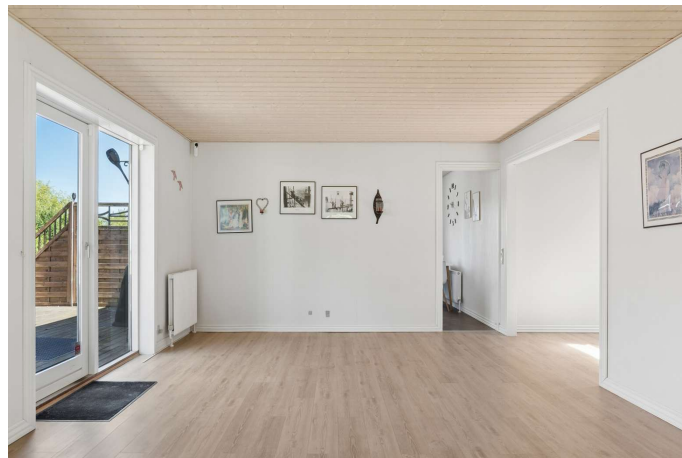
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Klokkelyngen 17, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026



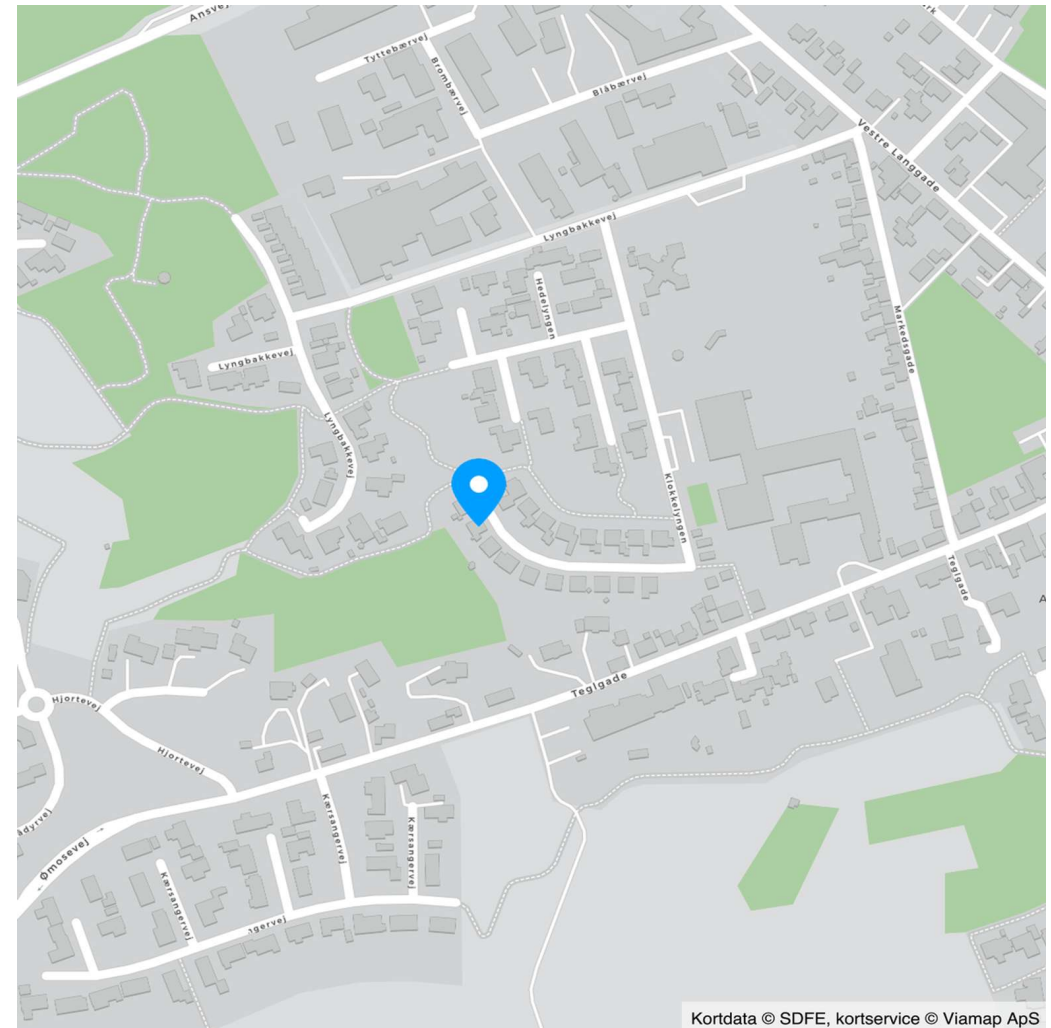
Adresse: Klokkelynge 17, 8643 Ans By
 Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
 Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Klokkelyngen 17, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10bs Ans By, Grønbæk
BFE-nr.:	4022204
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.442.000
Grundværdi:	470.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.153.600
Grundlag for grundskyld:	376.000

Arealer**

Grundareal:	484 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	67 m ²
Øvrige arealer:	25 m ²

** 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

- Nr. 1: 12.08.1971 - Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv, arealets anvendelse, adgangsforhold, off. parkområde mv. -
- Nr. 2: 06.12.1977 - Dok om hegn, hegnsmur mv, fjernvarme/anlæg mv, off. parkområde mv

Planer

Kommuneplan 25-B-23 - Klokkelyngen, Ans
Lokalplan B_3 - BOLIGOMRÅDE HEDELYNGEN - KLOKKELYNGEN
LOKALPLAN NR. 4 - BOLIGOMRÅDE VED LYNGBAKKEVEJ

Anvendelsesbegrænsninger

Skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Kogeplade (Induktion), Ovn, Mikrobølgeovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klokkelyngen 17, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.883	Kontantpris	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	4.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	4.661	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	2.945	I alt	kr.	1.214.050
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. 17.725

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.570 md. / 78.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.261 md. / 63.135 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: Klokkelyngen 17, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 70503243
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 24.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 861.000

Nr. 4: hovedstol kr. 99.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".