



REAL

Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.205	Grund m2	8.800
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2857**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

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



Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

Velkommen til Långawten 17 – et lyst og indbydende hjem beliggende i naturskønne omgivelser ved Grønbæk, blot 5 km fra Ans. Her bor man i første parket til naturen med skov, eng og mark i kort gåafstand – og med Alling Sø og Tange Sø som nærliggende udflugtsmål.

Boligen byder på en dejlig lys stue med god loftshøjde og store vinduer, der inviterer dagslyset indenfor. Her er plads til både afslapning og hyggelige stunder foran brændeovnen, når vintermørket sænker sig.

Det rummelige bryggers fungerer som en praktisk hverdagsoase med god plads til overtøj, fodtøj og vasketøj. Her er også et grovkøkken. Badeværelset er stort og indbydende – perfekt til et køligt brusebad på en varm sommerdag.

Udenfor venter en stor og skøn have, hvor dyrelivet er en naturlig del af hverdagen – med fasaner, rådyr og fuglesang som faste gæster. Haven bugner af frugt og bær som mirabeller, æbler, ribs og druer – og med tæt bevoksning omkring, er der altid en læfyldt og solrig krog at finde. Her er også shelter og bålplads omkranset af rhododendron – det perfekte sted til ro og fordybelse.

Til ejendommen hører et stort værksted med masser af anvendelsesmuligheder, samt en carport med god loftshøjde.

Området byder på trygge børnelivs-betingelser med skolebus lige til døren, dagpleje og pasningsmuligheder i nærheden samt et stærkt foreningsliv med bl.a. idrætscenter, svømmehal og søsportshus i Ans.

Ejendommen ligger på den naturskønne Margueritrute, og fra haven er der adgang til skoven via en lille sti, som fører til smukke udsigtspunkter over Alling Sø – ideelt til hverdagens små pauser og weekendens lange gåture.

Kort sagt – et hjem for naturelskeren, der ønsker plads, ro og et aktivt lokalsamfund lige uden for døren.

Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026



Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026



Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

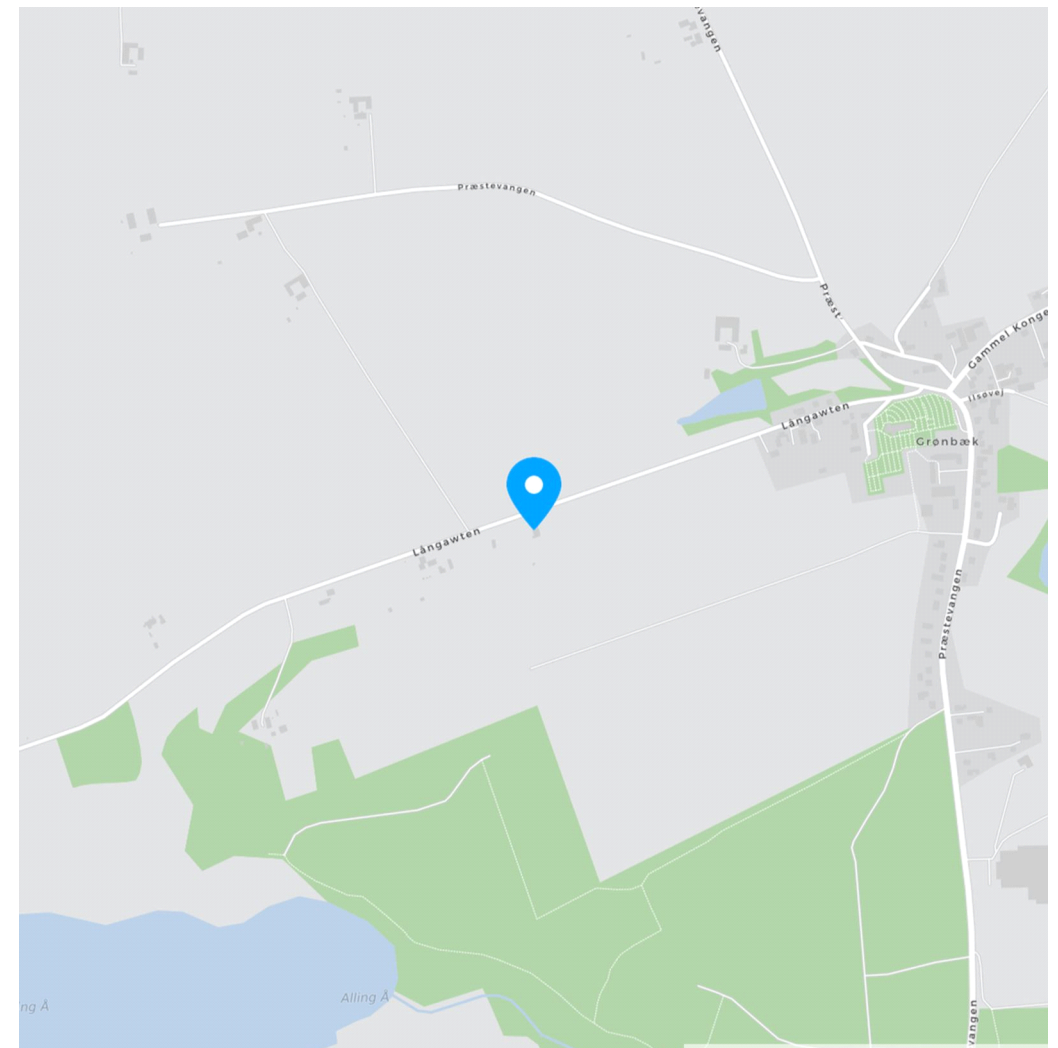
Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 1 u Grønbæk By, Grønbæk m.fl.
BFE-nr.: 4022549
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe/jordvarme
Opført/ombygget år: 1970

Arealer*

Grundareal: 8.800 m²
- heraf vej 600 m²
Boligareal i alt: 149 m²

Øvrige arealer:
Garage: 39 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.07.1892 lbnr. 903809-70 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 1V -
Forefindes ikke i akt
Nr. 2 lyst d. 18.04.1902 lbnr. 903810-70 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 1V -
Forefindes ikke i akt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.621.000 kr.
Grundværdi: 1.049.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.296.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger. AEG Køleskab med vand/danskvand, AEG Emhætte med
fjernbetjening, AEG kogepålade Induktion, AEG Ovn med pyrolyse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 9344 173 904

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 7.289,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn ældre end 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	9.231	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.287	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.579	I alt	kr.	1.514.930
Skorstensfejning	kr.	644	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.	107			
Ejerudgift i alt 1 år		26.462			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.967 md./ 95.606 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.505 md./ 78.057 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 3,5% 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:

07.01.2026

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.



Adresse: Långawten 17, Grønbæk, 8643 Ans By
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 708-2857
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 07.01.2026

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	582.084	582.084	545.900	DKK	1,5	71.630	10,00	3,75			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.