

Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.111**	Grund m^2	**654**
Byggeår/ombygget	**1961/1973**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **708-3119**

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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026



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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026

Når hjemmet bliver mere end bare et sted at bo - 300 etagemeter i Sydbyen

Nogle huse er velindrettede. Nogle ligger godt. Og så findes der de sjældne steder, hvor det hele på en eller anden måde går op i en højere enhed.

Her får du **300 enormt veldisponerede kvadratmeter**, fordelt på to etager med 150 kvm. på hver. Masser af plads, ja – men vigtigere endnu: plads, der giver mening.

I stueplan mødes køkken, alrum og stue i ét stort, åbent rum, hvor dagslyset får lov til at komme fra alle fire verdenshjørner. Her er højt til loftet – også når det gælder hverdagen. To udgange fører direkte til hver sin hyggelige træterrasse, så livet kan flytte sig med solen.

Tre meget store værelser giver plads til hele familien, både børn, gæster, hjemmekontor og det liv, der endnu ikke er planlagt. Hertil et lækkert badeværelse og en bred fordelingsgang, der ikke bare er en passage, men et oplagt sted til hjemmekontoret, krearummet eller måske den lille læsekrog, man altid har drømt om.

Og så er der underetagen.

Ikke en klassisk mørk kælder, der mest af alt indbyder til at blive glemt. Her er **lys, luft og anvendelighed**. Et stort multirum/aktivitetsrum til leg, træning, musik, film eller fest. Værksted. Bryggers. Opbevaring. Et stort, lyst rum indrettet med en atmosfære, der næsten føles som et almindeligt værelse. Og et badeværelse, der tager kælderforkælelsen alvorligt med både badekar og dobbeltbrus.

Endelig er der viktualierum og garderoberum.

Kort sagt: Her er plads til det hele. Også det rodede, det kreative, det praktiske og det liv, der ikke altid tager hensyn til boligmagasinets æstetik.

<h3>Midt i naturen. Tæt på byen.</h3>Adressen ligger i **Silkeborgs Sydby** – et af de områder, der igen og igen trækker mennesker til. Ikke uden grund.

For lige bag haven begynder Mariehøjs boldbaner og de store grønne områder. Her er plads til fodbold, løbeture, gåture, leg og de der små spontane øjeblikke, hvor man bare går ud ad døren og følger efter dagen.

Samtidig er byen tæt på.

Det er noget af det fine ved Sydbyen: Du behøver ikke vælge mellem byliv og natur. Du får begge dele.

Og så er der haven - en have, man får lyst til at blive i.

En frodig, velpasset oase, hvor frugttræer og bærbuske giver den fornemmelse af, at haven ikke bare er anlagt – den har fået lov til at leve.

Tre smukke træterrasser skaber hver deres lille scene for udelivet. Et stort orangeri inviterer til lange eftermiddage, grønne fingre og måske et glas vin, når solen for længst burde være gået ned.

Rundt omkring gemmer sig et hav af små uderum. Åbne. Overdækkede. Solrige. Skyggefulde. Intime.

Og det bedste?

Her er fuldstændig ugeneret og privat.

Så selv om du befinder dig midt i en af Silkeborgs mest populære bydele, føles det, som om verden står lidt længere væk.

Måske er det netop det, der gør stedet svært at forklare.

For det her er ikke bare 300 kvadratmeter bolig, en god beliggenhed og en smuk have.

Det er et hjem med **plads til livet – og plads til at drømme lidt større.**

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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Badeværelse



Have



Ejendommen

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

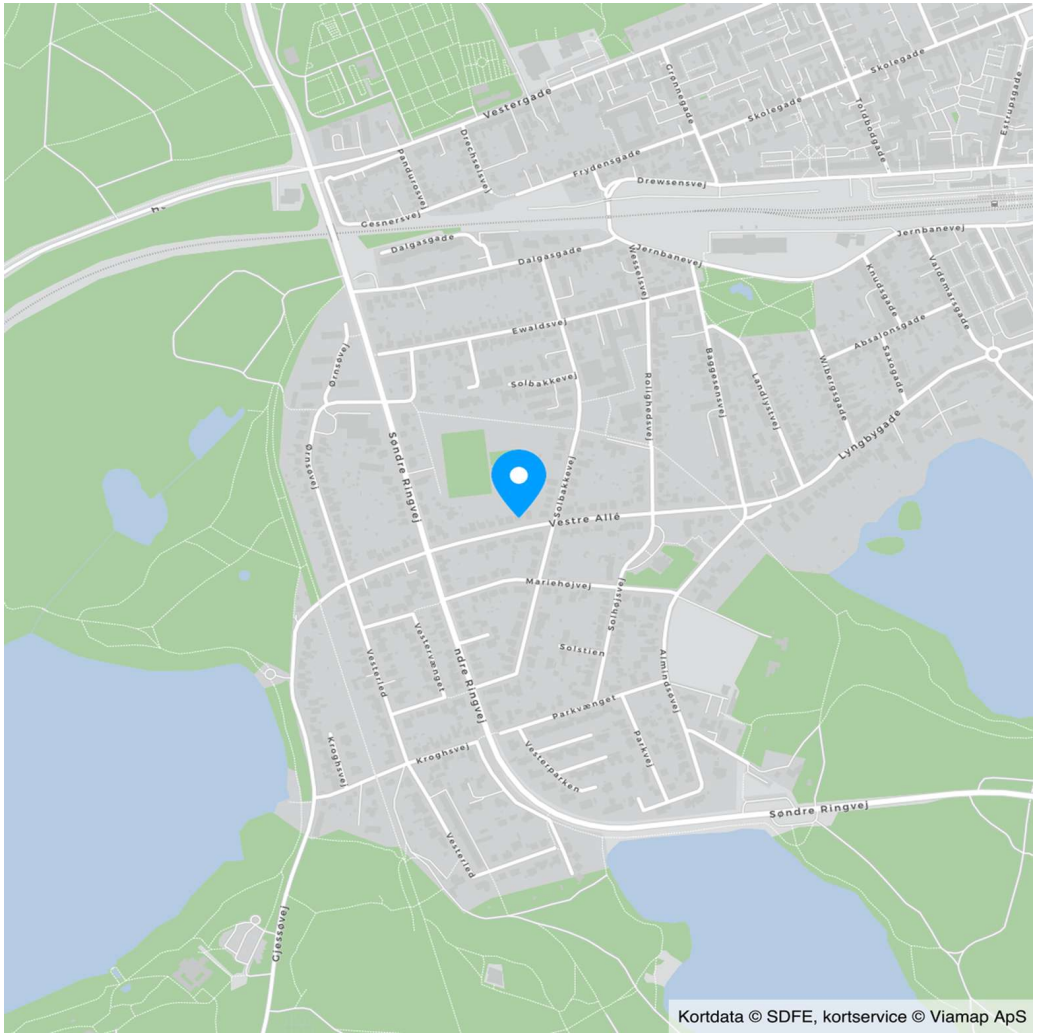
Adresse: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026



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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	1lg Silkeborg Markjorder
BFE-nr.:	5649029
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1961/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.355.000
Grundværdi:	2.277.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.484.000
Grundlag for grundskyld:	1.821.600

Arealer**

Grundareal:	654 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	150 m^2
Garage:	18 m^2
Drivhus:	16 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: 09.04.1959 - Dok om bygn tegninger, hegn, udøvelse af virksomhed, skilte, aflevering af fyld, byggefrist mv
- Nr. 2: 14.07.1961 - Dok om garage

Planer
Lokalplan 10.02 - BEBOELSE VESTRE ALLE/ROLIGHEDSVEJ M.M.

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

Køleskab (Siemens), Fryser, Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens, Damp/varmluftsovn medfølger. Den almindelige ovn er defekt.), Kogeplade, Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn, Cooker

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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 46577698

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 40.700 Forbrug: 46 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug i 2025 kr. 25.212,80

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"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen 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.

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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 708-3119
Ejerudgift/md.: kr. 4.111

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.768
Grundskyld	kr.	20.038
Renovation	kr.	3.578
Rottebekæmpelse	kr.	101
Skorstensfejning	kr.	671
Husforsikring	kr.	7.176
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.331

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	5.537.917

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.354 md. / 304.243 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Vestre Allé 28, 8600 Silkeborg Kontantpris: kr. 5.495.000	Sagsnr.: 708-3119 Ejerudgift/md.: kr. 4.111	Dato: 02.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 42.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.762.000

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.