



REAL

Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.415	Grund m ²	1.513
Byggeår/ombygget	1900/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **708-3239**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / 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: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026



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



Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026

Idyl, charme og masser af atmosfære

Velkommen til Balle Kirkevej 17A – en helt fantastisk ejendom, hvor klassisk charme, idylliske omgivelser og en god, funktionel planløsning går op i en højere enhed. Her får du en bolig, der emmer af atmosfære og personlighed, og hvor det smukke stråtag er med til at understrege ejendommens helt særlige udtryk. En ejendom, der ganske enkelt skal opleves.

Boligen fordeler sig over to plan og byder på en rigtig god indretning med fine sammenhænge mellem rummene. Husets naturlige samlingspunkt er det dejlige køkken/alrum og den tilstødende stue, som ligger i ét stort og skønt opholdsrum. Her er der god plads til både hverdagsliv, gæster og hyggelige stunder, mens de mange vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til terrassen og den store have, så inde- og udelivet smelter naturligt sammen.

Ejendommen fortsætter udenfor med en skøn, stor have, hvor der er rig mulighed for at nyde de grønne omgivelser, skabe hyggelige opholdssteder og lade børnene boltre sig. Her er plads og luft omkring huset, og haven understøtter i den grad den idylliske stemning, som kendetegner ejendommen.

Til ejendommen hører desuden både carport, skur og garage, hvilket giver gode muligheder for parkering, opbevaring og hobbyaktiviteter. Det er med andre ord en ejendom, hvor både bolig, udearealer og de praktiske faciliteter går op i en højere enhed.

Beliggenheden på Balle Kirkevej er endnu et stort plus. Her får du en skøn kombination af idylliske omgivelser og samtidig en beliggenhed med nem adgang til hverdagens fornødenheder. En bolig for dig, der sætter pris på charme, atmosfære, plads og en ejendom med noget helt særligt over sig.

Balle Kirkevej 17A er kort sagt en ejendom, der har det hele – en fantastisk bolig, et smukt stråtag, en dejlig planløsning, skønne opholdsrum, stor have og gode udbygninger. En sjælden mulighed for at blive ejer af en bolig, hvor idyl og funktionalitet går hånd i hånd.

Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026



Ejendommen



Alrum



Køkken



Stue



Køkken

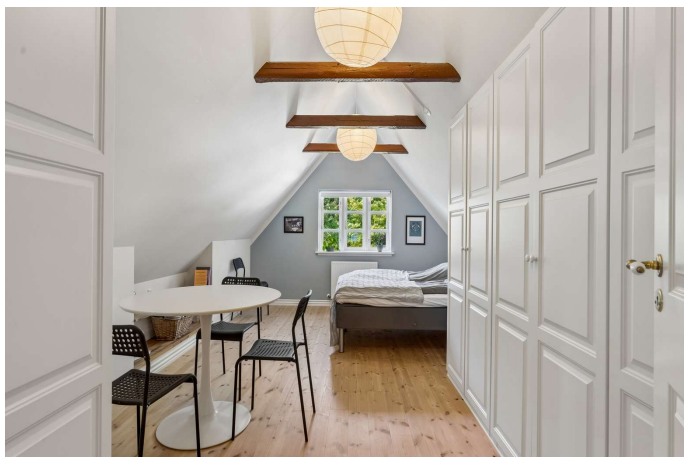


Stue

Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026



Værelse



Værelse



Repos



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 22d Balle By, Balle
BFE-nr.: 4035021
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.372.000
Grundværdi: 3.018.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.697.600
Grundlag for grundskyld: 2.414.400

Arealer**

Grundareal: 1.513 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²
Garage: 36 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

- Nr. 1: 06.09.1994 - Fjernvarmeledning 65_I_300
- Nr. 2: 06.07.2007 - Dekl. om fjernvarme.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte, Ovn (Siemens), Kogeplade, Opvaskemaskine (Siemens), Isvand i Vandhanen (Taurus, kan kobles op med kogende vand også), Køleskab (I rum ved Carport), Fryser (I rum ved Carport)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ABC Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: ABC-329930-1

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5. Nedrivning eller væsentlige ændringer kan kræve kommunens tilladelse.

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.

Vejlaug

Sælger oplyser, at der ikke er et egentligt vejlaug og derved ingen fast betaling hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 13.758
kr. 26.558
kr. 3.578
kr. 102
kr. 8.985

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 4.295.000
kr. 27.650
kr. 10.348
kr. 4.332.998

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 52.981

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.197 md. / 302.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.831 md. / 237.977 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.



Adresse: Balle Kirkevej 17A, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 708-3239
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 01.11.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.152.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

REAL

Winther & Mikkelsen



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.