

CEDERBORGSVÄGEN 6
LINDESBERG



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Nyrenoverad villa med panoramautsikt över Lindesjön!

Välkommen till detta enastående boende med högt och fritt läge intill Lindesjön, där den vidsträckta utsikten över vattnet skapar en rofylld och exklusiv atmosfär. Här bor du i ett lugnt område utan genomfartstrafik, samtidigt som du har nära till både service och kommunikationer.

Entréplanet har under 2025 genomgått en omfattande totalrenovering, vilket resulterat i ett hem med en enhetlig skandinavisk stil i skick jämförbart med nyproduktion. Bostaden om 119 kvm, med ytterligare 89 kvm biarea, erbjuder flexibla ytor med 4 rum och kök samt potential för 4–5 sovrum och passar såväl familjen som den som önskar generösa arbets- eller hobbyutrymmen.



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

mattias.fredriksson@wallenstedt.se

wallenstedt.se

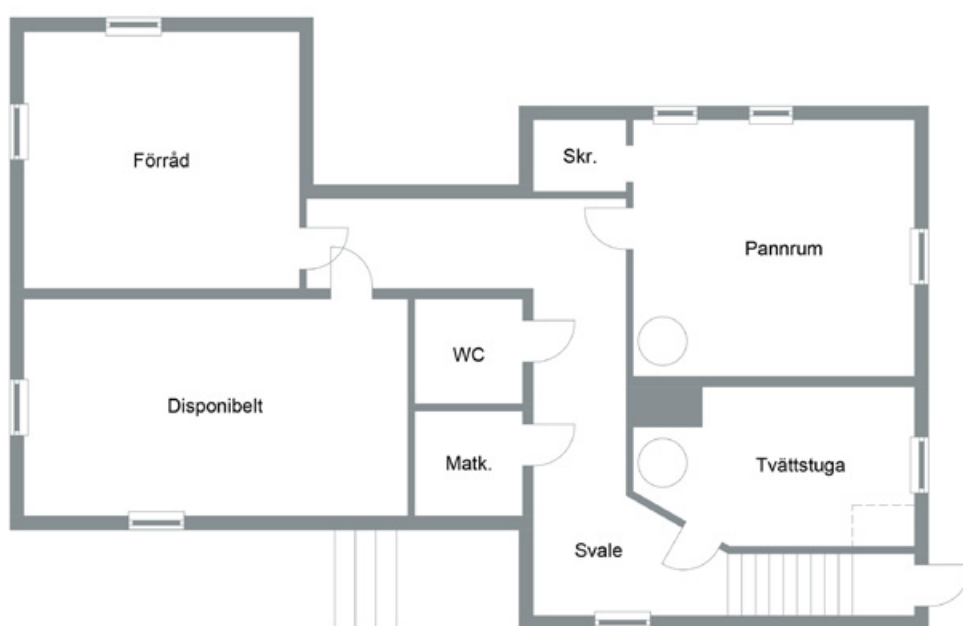


Utgångspris: 3.295.000 kr
Boarea: 119 m²
Biarea: 89 m²
Antal rum: 4 rok
Tomt: 1312 m²
Byggnadsår: 1953
Tillträde: Efter
överenskommelse.



Bottenplan

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



Källaren

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Det påkostade köket från Marbodal (2025) utgör hemmets naturliga samlingspunkt med stilrena materialval, smarta förvarningssystem från Elfa, generösa arbetsytor och öppen planlösning mot vardagsrummet. Stora nya 3 glasfönster ger ett fantastiskt ljusinsläpp och förstärker kontakten med sjön. Från köket nås det inglasade uterummet i västerläge – en perfekt plats att njuta av solnedgångar året om.

Hela entréplanet präglas av ny parkett, massiva innerdörrar samt genomgående renoverade och nymålade ytskikt. Komforten är hög med vattenburen golvvärme i hall, kök och badrum. Ett nytt FTX-ventilationssystem från Swegon (2025), tillsammans med nya radiatorer och moderniserad el, bidrar till ett energieffektivt, tyst och hälsosamt inomhusklimat. Uppvärmning sker via luft vattenvärmepump, vilket ger låga driftkostnader och ett hållbart boende.

Fastigheten är ansluten till fiber och erbjuder även garage. Läget kombinerar natur och bekvämlighet med närhet till matbutiker, restauranger, träningsanläggningar och den populära slingan runt sjön. Goda kommunikationer finns med busshållplats cirka 100 meter bort och tågstation inom 1,5 km.

Området är trivsamt och familjevänligt med tillgång till lekplats, en mindre fotbollsplan som sköts av grannskapet samt den uppskattade badplatsen Lingon & Mjolk, vilket bidrar till en stark känsla av gemenskap och livskvalitet.

Detta är ett hem där stora investeringar redan är gjorda och där läget sätter en tydlig premiumprägel – ett boende som erbjuder både bekymmersfri vardag och något utöver det vanliga.

För mer information, kontakta ansvarig mäklare Mattias Fredriksson på Wallenstedt Fastighetsmäklari så hjälper han dig!

Hall

Ytskikt: klinkers. Golvvärme.

Kök

2025

Uterum

Allmänt: byggt -00. Inglasad uteplats i västerläge, vy mot sjön.

Ytskikt: klinkers.

Vardagsrum

Ytskikt: parkettgolv. Målade väggar.

Tre sovrum

Allmänt: 3 sovrum. Ytskikt: parkettgolv samt målade väggar.

Badrum

Allmänt: renoverad -10. Ytskikt: kakel och klinkers. Inredning:

vikbara duschväggar, toalett och kommod. Utrustning: golvvärme.

Två gästrum

Allmänt: Den inredda delen av källaren erbjuder två gästrum med fönster.

WC

Allmänt: i källaren. Renoverad -10.

Tvättstuga:

Allmänt: i källaren.

Pannrum

Allmänt: i källaren.

Altan

Stor solig altan i västerläge.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Fastigheten Lindesberg Skottbackarna 3:5

Cederborgsvägen 6 711 31 Lindesberg. Belägen i Lindesberg kommun. Skattesats 34,892.

Storlek

Boarea 119 m², biarea ca 89 m².

Taxeringsinformation

Pris

3.295.000 kr. Utgångspris

Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa

Byggnadsår: 1953

Byggnadstyp: 1-plan med källare

Gjorda renoveringar: Totalrenovering av entréplan under 2025

Nytt påkostad Marbodalkök

Nya parkettgolv hela entréplan

Nya 3 glas fönster

Nytt sovrum, stängt igen passage till källaren och öppnat upp vägg via vardagsrum ner till källaren.

Installerad golvvärme i hallen.

Nya massiva innerdörrar.

Ny ytterdörr

Renoverat samtliga väggar och tak

Alla ytor nymålat

Nytt FTX aggregat från Swegon Casa

Nya ljuddämpare till ventilationsrören

Nya radiatorer till samtliga rum.

Nya radiatorpumpar till golvvärmen.

Jordat elen i entréplan

Samtliga elkontakter bytta till modern anslutning.

Byggnadssätt

Grundmur: Betong. Grund: Delvis källare. Stomme: Trä. Fasad:

Målad tegel. Takbeklädnad: Tegel. Utv plåtarbeten: Plåt. Fönster:

3-glas. Ventilation: FTX.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Servitut, planbestämmelser mm

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (1977-03-31)

Pantbrev

Det finns 12 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 550 000 kr.

Driftkostnad

, Uppvärmning 32.500 kr, Försäkring 4.500 kr, Vatten/avlopp

5.800 kr och Renhållning 1.300 kr.

Summa årskostnad 44.100 kr/år

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 kr/år.

I kostanden för uppvärmning är även kostanden för hushållsel inkluderat.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Värmepump luft-vatten

Energiförbrukning: 0 kWh/år

Energideklaration

Primärenergital: 98 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 59 kWh/m² per år.

Energiklass: D

TV/Internet

Fiber!

Uteplats/Balkong

Inglasat uterum, altan, öppen altan med jacuzzi.

Bilplats

Garageuppfart och garage.

Övriga byggnader

Garagebyggnad.

Trädgårdsförårråd.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Arieta Xhafa och Astrit Xhafa

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu - allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål - från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Så här går vi vidare med försäljningen (villa)

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman.

Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan

budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Kontraktskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla kontraktshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 - 15%) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns villkor, t.ex. en besiktningsklausul som köpet är villkorat av. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Lagfart och Pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar när man belånar den. Finns det redan pantbrev på minst det belopp

du önskar låna, så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev på det överskjutande beloppet, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även betalar en kostnad för att få lagfart (dvs. registreras som ägare till fastigheten).

Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.

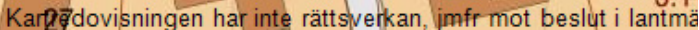










**FASTIGHETSMÄKLERI**

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO