

KASERNGÅRDEN 2B  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

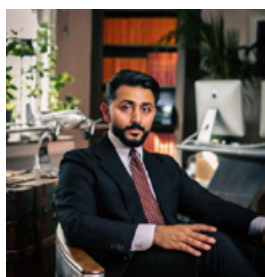


## 2,5a om 62 kvm med söderbalkong och fri utsikt

Söderbalkong, fri utsikt och ett högt läge på våning 4 av 5. På Kaserngården 2B väntar en 2,5a om 62 kvm med stora fönster, generös takhöjd och en planlösning som verkligen tar vara på bostadens ljus och rymd.

Redan när du kliver in märks bostadens karaktär. Här möts byggnadens historia av en öppen och funktionell planlösning där trädetaljer, ljusa ytskikt och stora fönster skapar en varm helhet. Läget högt upp i huset ger dessutom ett fint ljusinsläpp och en fri utsikt över grönskan utanför.

Vardagsrummet är bostadens naturliga mittpunkt med gott om plats för både en större soffgrupp och matplats. Köket ligger i öppen anslutning och går i tidlösa trätoner med bra arbetsytor och förvaring. Tillsammans bildar kök, matplats och vardagsrum en social yta där det är enkelt att umgås, samtidigt som de olika delarna har sina naturliga platser.



### **Stefan Azar**

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

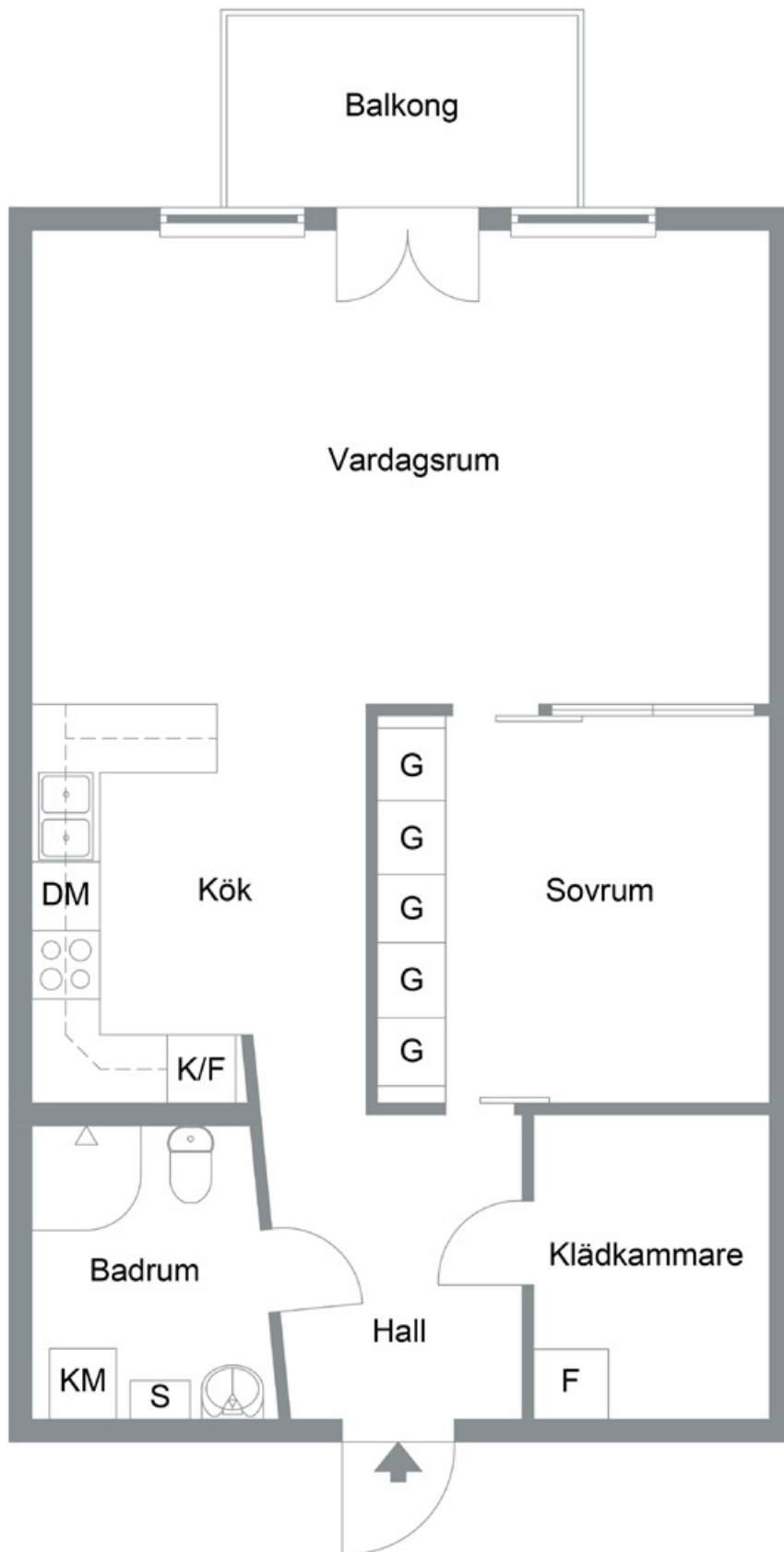
[stefan.azar@wallenstedt.se](mailto:stefan.azar@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



**Utgångspris:** 1.995.000 kr  
**Avgift** 4.446 kr/mån.  
**Boarea:** 62 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2.5 rok  
**Våning:** 4 av 5  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** BRF Grenadjären 24  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Högt upp i huset med  
söderbalkong, fri utsikt och flexibel  
2,5a om 62 kvm*



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

# - INTERIÖR -

Från vardagsrummet öppnas dörrarna mot en av bostadens stora höjdpunkter. Den södervända balkongen ligger med fri utsikt över trädtoppar och grönska och blir en förlängning av bostaden under årets varmare månader. Här finns plats för sittgrupp och växter samtidigt som läget på våning 4 ger en härlig känsla av att komma upp från marknivån.

Sovrummet är rymligt med plats för dubbelsäng och har en karaktärsfull avskiljning mot de sociala ytorna. I anslutning till hallen finns dessutom en separat klädkammare som ger mycket bra förvaringsmöjligheter. Ytan kan även disponeras som exempelvis arbetsplats för den som arbetar hemifrån. Badrummet är helkaklat med golvvärme, dusch samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Hallen binder samman bostaden på ett naturligt sätt och klinkergolvet ger en praktisk entré.

Brf Grenadjären 24 består av 44 bostadsrätter och 1 hyresrätt samt lokaler. Föreningen äger fastigheten och har en underhållsplan som sträcker sig till 2071. Vid utgången av 2025 hade föreningen cirka 1,1 mkr i kassa och bank och ett sparande om 190 kr/kvm. Till fastigheten hör även parkeringsplatser.

På Kaserngården bor du med närhet till centrala Örebro samtidigt som grönområden och motionsmöjligheter finns nära. Matbutiker, I3 Sportcenter, Venaspåret, bussförbindelser samt gång och cykelvägar nås enkelt från bostaden.

En 2,5a som kombinerar 62 välplanerade kvm med högt läge, söderbalkong, fri utsikt och en byggnad med en karaktär som är svår att återskapa.

## Balkong

Den södervända balkongen erbjuder en fri utsikt över grönområdet nedanför och har ett trägolv som ger en varm och inbjudande känsla. Balkongen har ett trägolv, insynsskydd, och ligger i söderläge med sol fram till cirka kl 17 på sommaren.

## Hall

Hallen är praktiskt inredd med plats för avhängning och förvaring. Golvet är lagt i grått klinker, vilket är både hållbart och lättskött.

## Badrum

Badrummet är helkaklat med vita väggar och grått golv. Här finns en dusch, tvättmaskin med torkfunktion, handfat och spegel. Golvvärme bidrar till komforten i rummet. Kompletterande tvättstuga finns gemensamt i föreningen.

## Kök

Köket har träfärgade skåpluckor, gråa arbetsbänkar och en praktisk halvö med öppen hyllförvaring ovanför. Köksutrustningen inkluderar kyl/frys, spis, och diskmaskin, alla i modern standard.

## Sovrum

Sovrummet är avskilt från vardagsrummet med glasväggar och skjutdörr, vilket ger ett luftigt intryck. Rummet har plats för en dubbelsäng och här finns en garderobsvägg som kompletterar lägenhetens inre förråd.

## Vardagsrum

Det stora vardagsrummet ligger i anslutning till balkongen och har ett vackert ljusinsläpp från de höga fönstren i söderläge. Rummet har plats för en soffgrupp samt en TV-enhet, och öppnar upp för en naturlig övergång till matplatsen.

## Klädkammare/förråd

Det inre förrådet kan användas fördelaktigt som ett hemma-kontor.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

4.446 kr/mån. Månadsavgiften inkluderar även värme, vatten/avlopp, samfällighetskostnader, renhållning, bredband, nätavgift och bostadsrättstillägg.

## Storlek

Boarea 62 m². 2.5 rum varav 1 - 1.5 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 312079001-B1404  
För folkbokföring: 1404

## Adress

Kaserngården 2B, 703 65 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

## Våningsplan/Hiss

Våning 4 av 5  
Hiss finns.

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 0 kr/mån; .  
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 1.84 % och andel av årsavgiften är 1.87404 %.  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 683.427 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-10-12).  
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 0 kr som betalas av säljare och en pantsättningsavgift om 0 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Ja  
Uteplats:Nej  
Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

BRF Grenadjären 24. Föreningen är en Bostadsforening. I föreningen finns 45 st lgh varav 1 st hyresrätter och 2 st lokaler.

## Gårdsplats/Innergård

Föreningen har en gårdsplats med parkeringsytor och miljöhus.

## Gemensamma utrymmen

Bland föreningens gemensamhetsutrymmen finns tvättstuga, förråd samt miljöhus för avfallshantering. Dessutom har medlemmarna tillgång till parkeringsplatser och laddstolpar för elbilar.

## Bilplats

Föreningen erbjuder 44 parkeringsplatser – 22 med motorvärmare och 22 platser med laddstolpar för elbilar. Dessa hyrs ut till både medlemmar och externa personer.

## TV/Internet

Fastigheten är ansluten till TV och bredband via Com Hem/Tele2. I månadsavgiften ingår ett bredbandspaket samt cirka 10 TV-kanaler, vilket kan överlåtas till den nya ägaren om så önskas?.  
Föreningen har avtal med Tele2/Com Hem och Stadsnät för TV, bredband och telefon. Bostadsrättsinnehavare behöver teckna eget abonnemang.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Magnus Eriksson

# Så här går vi vidare med försäljningen

## 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 en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

## 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).

## Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommits 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 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. 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.

## Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

## 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 mäklarföretaget 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](https://wallenstedt.se/integritetspolicy).

## Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydda 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.



# 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





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](https://www.wallenstedt.se) | STORTORGET 4 ÖREBRO