

KILSMOVÄGEN 4
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Lantlig dröm i Brevens Bruk – stor nyrenoverad 3:a med

Rymlig, nyrenoverad 3:a om ca 108 kvm med egen trädgård, eldstäder och fantastiskt läge i charmiga Brevens Bruk – varmt välkommen till Kilsmovägen 4!

Här möts du av en stor, luftig lägenhet med genomgående ljusa ytskikt och generösa rum som bjuder in till både vardagsliv och sociala middagar. Den äldre charmen finns kvar i form av högt i tak, fina snickerier och flera eldstäder som skapar mysig stämning under årets kalla månader. Lägenheten har två entréer – en på framsidan i markplan och en på baksidan direkt ut mot den egna trädgården, vilket ger både praktisk vardag och härlig villakänsla.

Båda hallarna är nyligen renoverade med pärlspont och platsbyggda garderober som ger gott om smart förvaring. Proppskåpet är dessutom snyggt inbyggt i samma stil, vilket bidrar till ett enhetligt och ombonat intryck genom hela



Fredric Andersson

Fastighetsmäklare

0767646064

fredric.andersson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



egen trädgård och eldstäder

Utgångspris:	495.000 kr
Avgift	5.618 kr/mån.
Boarea:	108.5 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	3 rok
Våning:	1 av 3
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	Brf Kratorp
Tillträde:	Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

bostaden.

Hemtrevligt kök med gott om arbetsytor, bra förvaring och matplats där du i lugn och ro kan njuta av frukosten medan hjortarna promenerar förbi på andra sidan staketet. Köket är nymålat 2024–2025 och utrustat med diskmaskin från december 2025 för extra bekvämlighet. Här finns även charmiga detaljer som den bevarade vedspisen som både pryder sin plats och förstärker den lantliga känslan.

Badrummet är delvis ommålat 2024–2025 och erbjuder dusch, tvättmaskin och torktumlare installerade i juni 2025 samt nytt element från 2025. Kombinationen badrum och tvätt gör vardagen smidig, och det genomgående ljusa uttrycket ger en fräsch känsla.

Till lägenheten hör en egen tomt om ca 230 kvm som du får disponera som din egen – perfekt för dig som vill odla, anlägga köksträdgård, skapa en blommande oas eller bara njuta av lata somrardagar. Hela gården är inramad av staket som håller hjortarna på utsidan men låter dig ha fri utsikt mot naturen. Solen ligger på stora delar av dagen, vilket ger fina förutsättningar både för odling och härliga uteplatser.

I den röda bodlängan finns hela fyra förråd som tillhör lägenheten, vilket ger utmärkta förvaringsmöjligheter för allt från trädgårdsredskap och utemöbler till cyklar och hobbyprylar. Här får du det bästa av två världar – lägenhetens praktiska fördelar kombinerat med villans frihet och utrymme.

Kilsmovägen 4 ligger i hjärtat av pittoreska Brevens Bruk – ett brukssamhälle omgivet av skog, sjöar och vacker kulturmiljö, känt för sina många aktiviteter och starka bygemenskap. I samma byggnad som Brevensgården hittar du Bruksteatern, där Halmars Revy kommer att hålla till under hela hösten 2026 – perfekt för dig som uppskattar nöjen och kultur på nära håll. I området finns flera cykel- och motionsspår, utegym och tennisbana samt fina möjligheter till bad, fiske och friluftsliv runt sjöarna Sottern och Botaren.

Gemenskapen är lätt att komma in i tack vare alla återkommande aktiviteter för både nya och gamla Brevensbor. På fredagar träffas man kl. 9.00 och vandrar runt sjön, med kaffepaus ordnad av Brevens Idrottsförening längs vägen. Det erbjuds gymnastikpass på onsdagar och lördagar, och två bastur hålls öppna samma dagar – varav den ena ligger vid sjön Botaren, där många passar på att ta ett dopp, även vintertid. Bastun går dessutom att hyra för egen tid, och hembygdsföreningen ordnar återkommande arrangemang för alla åldrar.

Boka din egen tid och upplev känslan på plats – hör av dig till mäklare Fredric Andersson för visning!



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.618 kr/mån. Parkering ingår i avgiften

Storlek

Boarea 108.5 m². 3 rum varav 1 - 2 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 2

För folkbokföring: 1001

Adress

Kilsmovägen 4, 715 96 Brevens Bruk. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 3

Hiss finns ej.

Driftskostnad

Driftskostnad är 1.087 kr/mån; , hemförsäkring 117 kr, hushållsström 901 kr och sotning 70 kr. Luftvärmepump installerad

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Ja

Bostadsrättsförening

Brf Kratorp. Föreningen är en Bostadsratt.

TV/Internet

Fiber

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Lena Brunstedt

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

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/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 %) 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 mäklarfirmen 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 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.













WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI