

LÖVDALEN 323
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Modern villa med nyproduktionskänsla med naturskönt läge!

Wallenstedt presenterar stolt Lövdalen 323 och denna rymliga bostad om 155 kvm bostad med generösa ljusinsläpp som skapar en härlig känsla av att sudda ut gränsen mellan inne och ute. I kök och vardagsrum förstärks detta ytterligare av den imponerande takhöjden upp till ryggåstak, vilket ger en fantastisk rymd och luftig atmosfär. Den centralt placerade eldstaden är en självklar favorit och bidrar med både värme och en ombonad känsla, inte minst under årets kallare månader. Huset präglas genomgående av genomtänkta och påkostade materialval som ger en exklusiv känsla i varje detalj. Läget i Lövdalen erbjuder det bästa av två världar – naturen precis utanför dörren samtidigt som stadens bekvämligheter finns inom bekvämt räckhåll. Den rymliga tomten öppnar upp för många möjligheter och idéer, med gott om plats åt alla håll.



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

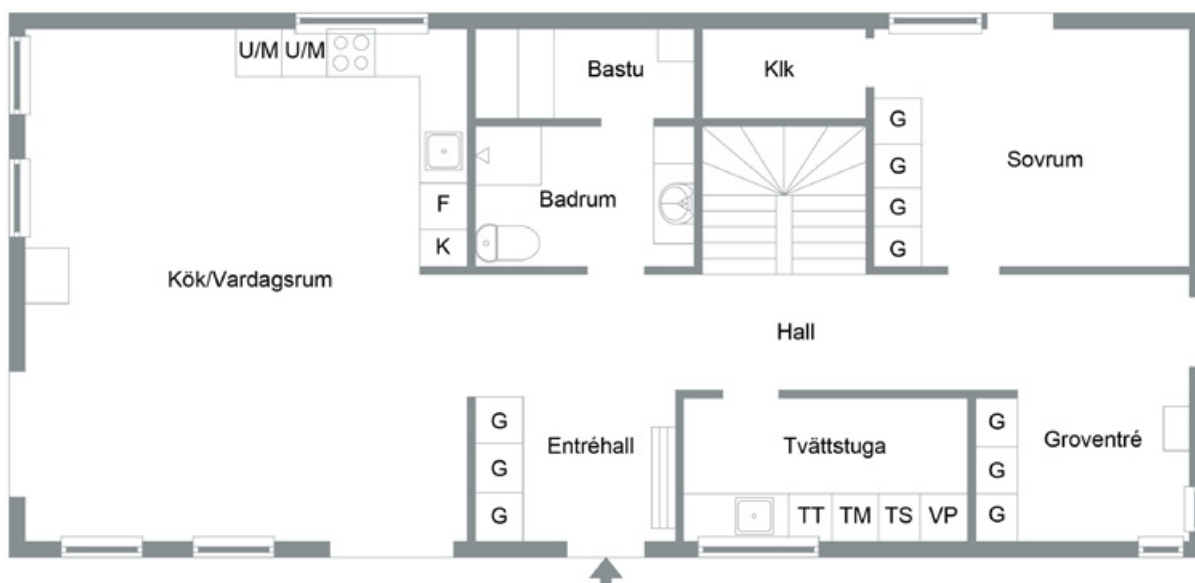
073-9973141

mattias.fredriksson@wallenstedt.se

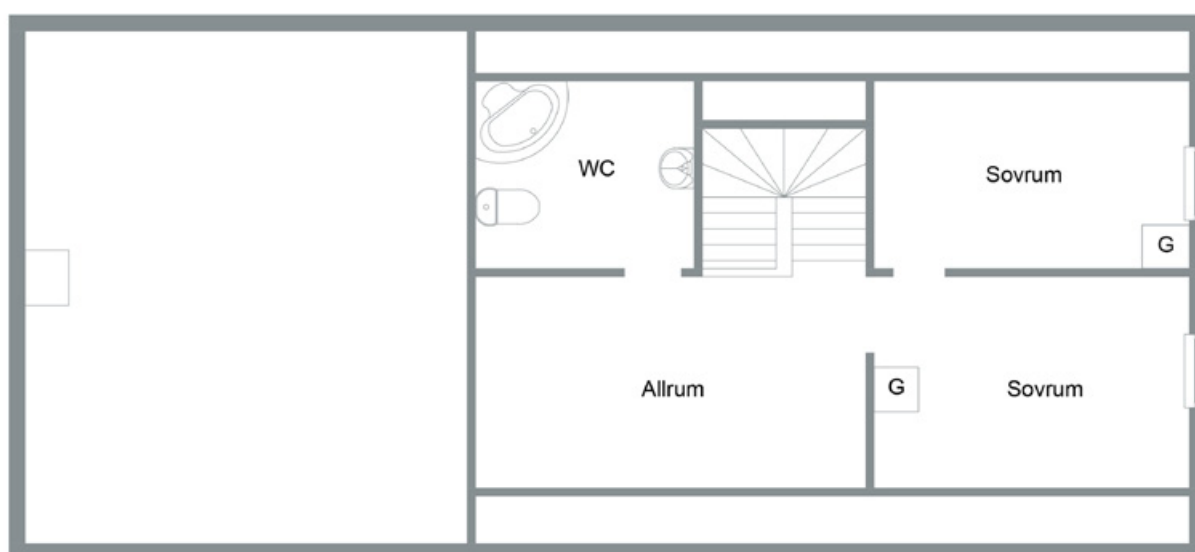
wallenstedt.se



Utgångspris: 5.695.000 kr
Boarea: 155 m²
Biarea: 35 m²
Antal rum: 5 rok
Tomt: 1745 m²
Byggnadsår: 2020
Tillträde: Efter
överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

På entréplan finns ett stilrent, helkaklat badrum utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, dusch med duschväggar i rökt glas, handdukstork samt bastu. Här finns även golvvärme och infällda spotlights i taket. Det övre badrummet är också helkaklat och utrustat med WC, handfat med kommod samt spegel med förvaring, även här med golvvärme och spotlights.

Köket, från HTH, går i en modern grå ton och har en exklusiv bänkskiva i kvartskomposit med målad vägg som stänkskydd.

Maskinparken består av induktionshäll med integrerad fläkt, dubbla ugnar (varav en med ångfunktion och en med mikrofunktion), integrerad diskmaskin samt kyl och frys – samtliga vitvaror från Siemens. Golvet är vitlaserad ekstavsparkett och väggarna är målade.

Tvättstugan är praktiskt utformad med tvättho, tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Här finns klinkergolv, målade väggar samt en frånluftsvärmepump från Nibe.

Vardagsrummet bjuder på ett fantastiskt ljus tack vare stora fönsterpartier och två altandörrar som leder ut till altanen. Den centralt placerade kaminen skapar en naturlig samlingspunkt. Rummet har målade väggar, vitlaserad ekstavsparkett samt infällda spotlights ovanför fönsterpartierna.

På entréplan finns även ett sovrum med tillhörande walk-in closet. Rummet har målade väggar, vitlaserad ekstavsparkett samt utgång till trädgården via altandörr.

Bostaden har både huvudentré och groventré, båda rymliga och utrustade med platsbyggda garderober. Golven är belagda med klinker och väggarna är målade.

En trappa upp finns två sovrum med målade väggar och vitlaserad ekstavsparkett, varav det ena även har en praktisk kattvind med förvaringsmöjligheter. Här finns också ett allrum som idag används som tv-rum, med samma enhetliga materialval som övriga huset.

Exteriört

Här erbjuds en trivsamt uteplats i söderläge med sol under stora delar av dagen. Fastigheten har mycket goda parkeringsmöjligheter med ett garage som rymmer två bilar samt en generös uppfart med plats för upp till fem bilar. Vid garaget finns även laddplats för elbil. Tomten består av stora gräsytor med stor utvecklingspotential, ett vackert bergsparti som ramar in uteplatsen, rabatter med varierande perenner samt flera pallkragar för den odlingsintresserade. Huset är byggt 2020 och kompletterades 2021 med en luftvärmepump/AC. Fiber är installerat. Högst upp på tomten finns dessutom en charmig lekstuga.

Närmaste matbutik är Willys och Ica maxi universitetet. Närmaste restaurangerna är de kring universitetsområdet och Tybble restaurang vi uppskattar väldigt mycket. Här bor du även nära till city men med naturen som granne.

Kontakta ansvarig mäklare Mattias Fredriksson för mer info kring processen framåt!

Entré

En central hall med avhängningsmöjligheterna bakom en garderobsvägg, samt en ytterligare hall med snabbare anslutning mot garaget.

Sovrum

På entréplanet 1 sovrum med klädkammare. På övre plan finner vi två sovrum till.

Badrum

På entréplanet finns ett badrum innanför sovrummet med dusch, wc och kommod samt rymlig bastu. På övre planet finns ett badrum med badkar.

Kök/Vardagsrum

Helöppen planlösning med en köksvägg och köksö, plats för matbord och en lounge. Terrass utanför. Kamin finns installerad i vardagsrummet.

Tvättstuga

På entréplanet!



- BOSTADSBESKRIVNING -

Fastigheten Örebro Storsätter 1:27

Lövdalen 323 705 95 Örebro. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,942.

Storlek

Boarea 155 m², biarea ca 35 m².
Taxeringsinformation

Pris

5.695.000 kr. Utgångspris

Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa
Byggnadsår: 2020
Byggnadstyp: 1½-plansvilla

Byggnadssätt

Grund: Betongplatta. Bjälklag: Trä. Fasad: Trä. Takbeklädnad:
Betongpannor. Utv plåtarbeten: Lackerad plåt. Fönster: 3-glas.

Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Örebro lisätter ga:1 ändamål: Vägar
Förmån: Officialservitut Väg, 1880-4091.1
Förmån: Officialservitut Väg, 1880-4091.2

Ekonomi

Taxeringsvärde 4.269.000 kr (fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3.682.000 kr, mark 587.000 kr. Typkod 220,
Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 2020.

Pantbrev

Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 300 000 kr.

Driftkostnad

, Uppvärmning 9.000 kr, Försäkring 4.500 kr, Vatten/avlopp
3.890 kr, Renhållning 2.400 kr, Sotning 350 kr, Samfällighet
1.000 kr och Hushållsström 7.000 kr.
Summa årskostnad 28.140 kr/år

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares
kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för
mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Vattenburen värme via
frånluftsvärmepump samt kamin. Energiförbrukning: 0 kWh/år

Energideklaration

Primärenergital: 71 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 45 kWh/m² per år.

Energiklass: C

TV/Internet

Fiber!

Övriga byggnader

Fullt isolerat garage om 35 kvm!

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Lina Elisabet Karlsson och Martin Carl Anders Ryder-Jensen

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 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.

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.













WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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