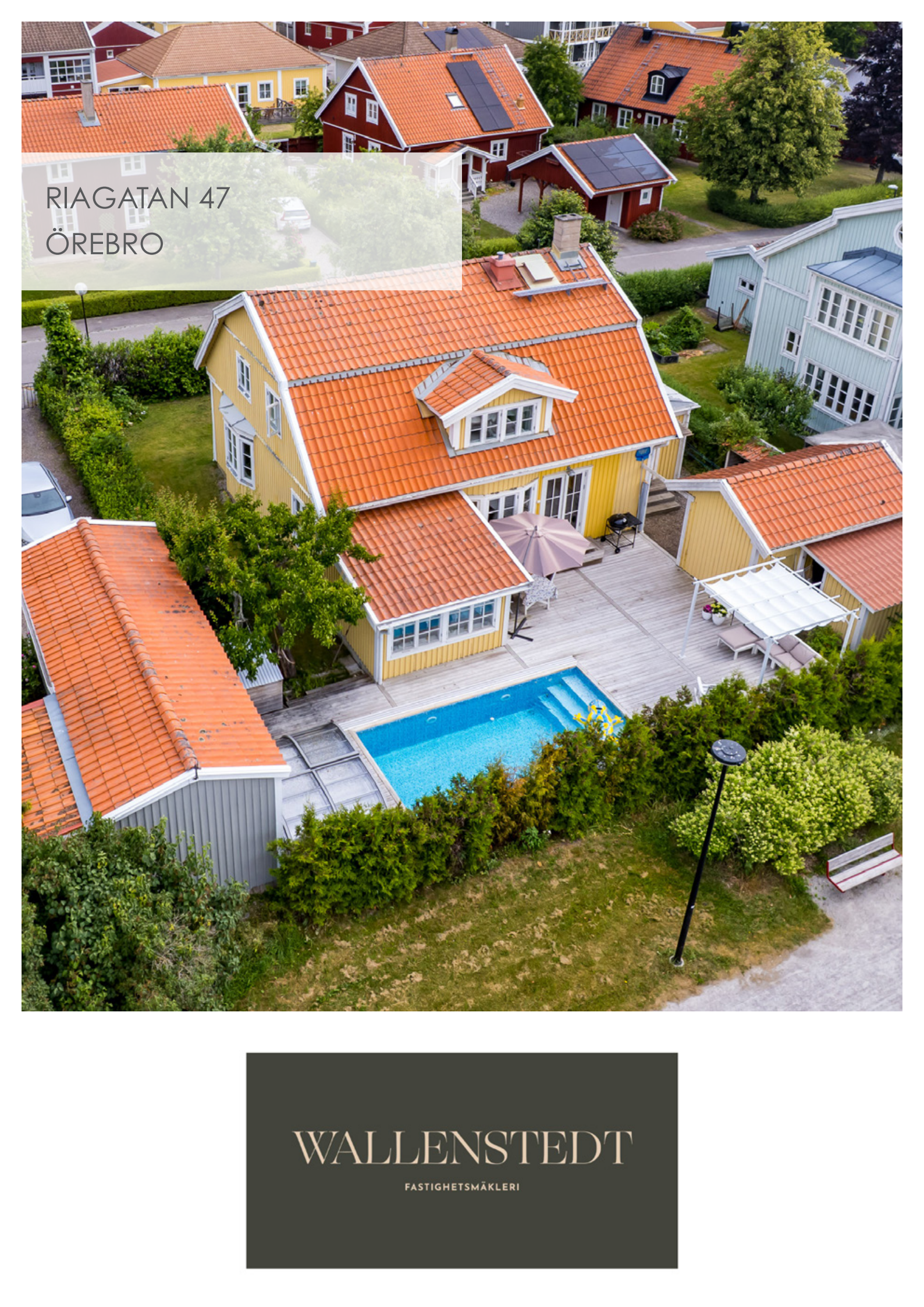


An aerial photograph of a residential property. The main house is yellow with a red tiled roof and a dormer window. It has a large wooden deck and a swimming pool. There are other houses in the background, some with red roofs and others with blue roofs. A semi-transparent white box is overlaid on the top left of the image.

RIAGATAN 47
ÖREBRO

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Familjevilla med pool, renoverade ytor och ett attraktivt läge

Vilken familjevilla! Med mycket låga energikostnader tack vare energiklass A och en ny bergvärmepump från 2024 finns utrymme att njuta av det lilla extra i vardagen – som en uppvärmd pool från Folkpool med tak och belysning som förlänger badsäsongen långt in på hösten. Med fem sovrum, generösa sällskapsytor och ett separat allrum finns gott om plats även för den större familjen. Läget intill parken förstärker känslan av rymd och frihet, samtidigt som både inne- och utemiljöerna bjuder in till umgänge året om.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

michael.kaya@wallenstedt.se

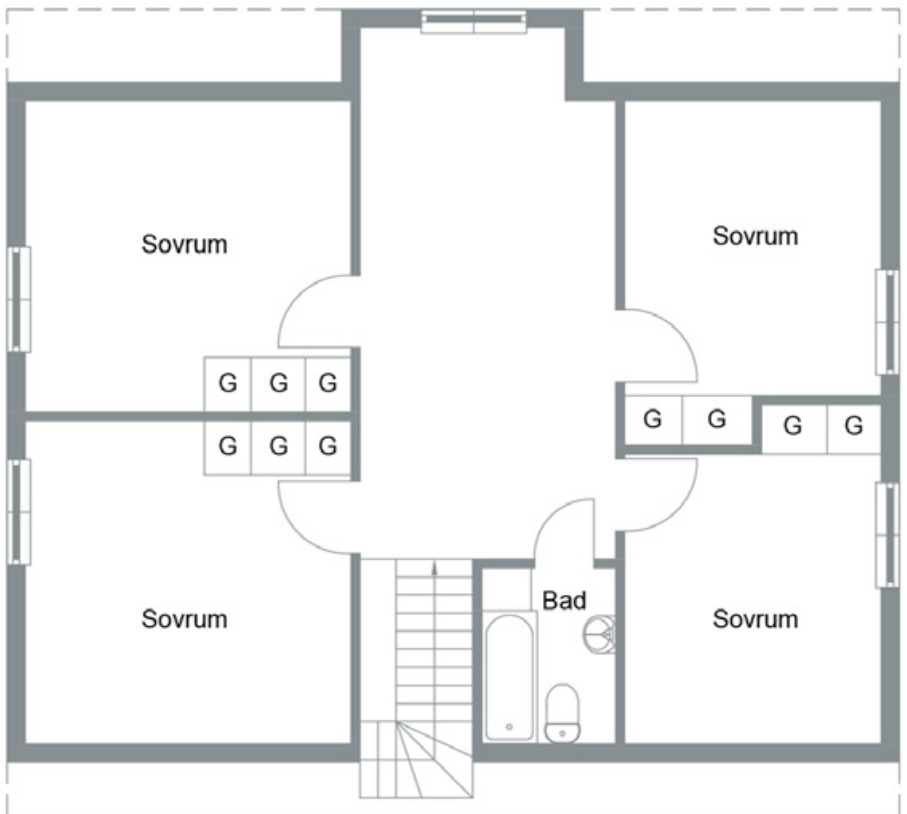
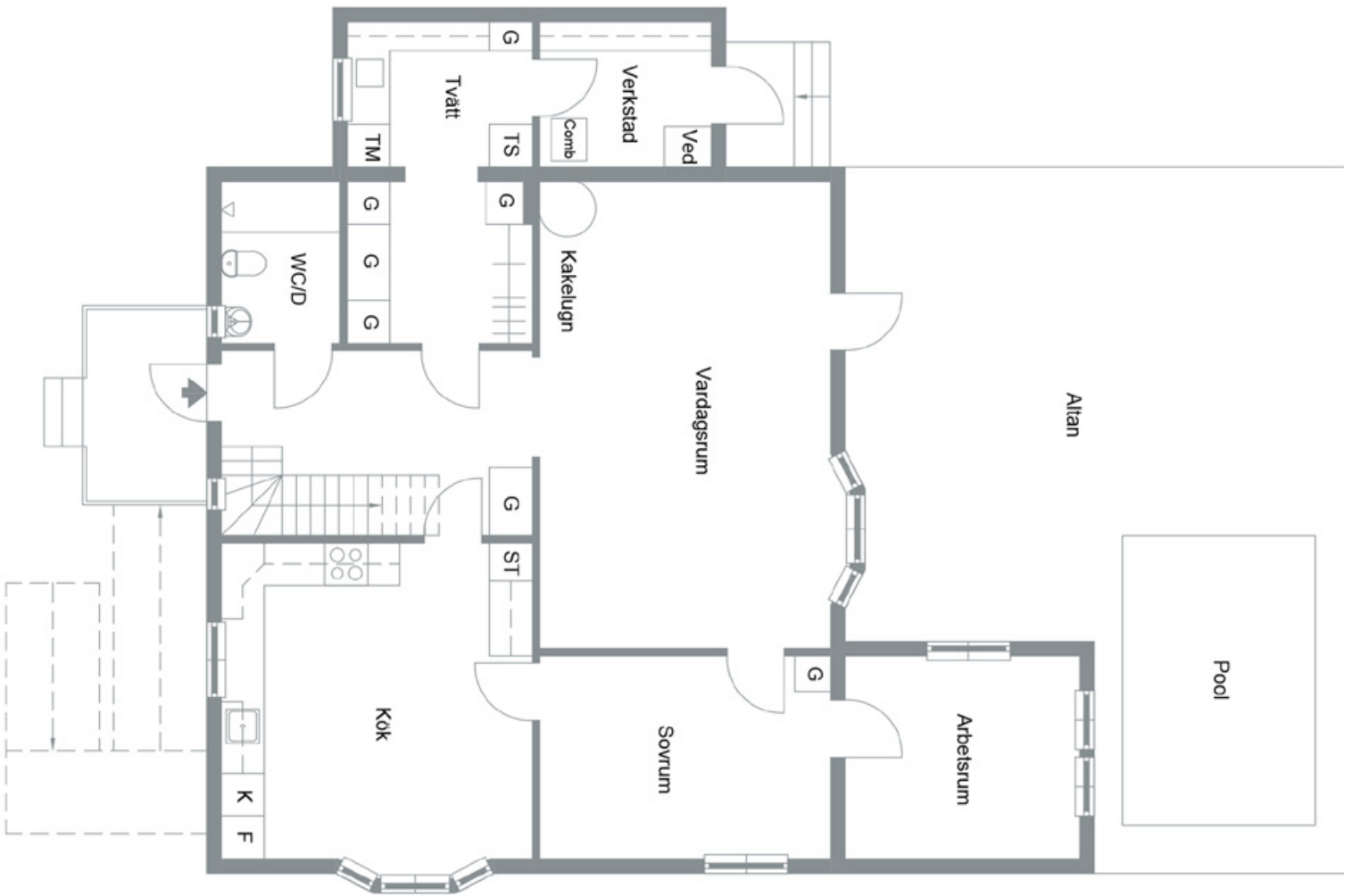
[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



intill parken

Utgångspris: 6.495.000 kr
Boarea: 167 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 7 rok
Tomt: 480 m²
Byggnadsår: 1992
Tillträde: Efter överenskommelse.

Ett hem som erbjuder det lilla extra: med pool, vedkamin, hög boendekomfort och ett centralt läge där hela familjen kan trivas under många år framöver.



- INTERIÖR -

Invändigt möts ni av ett stort och ljust vardagsrum där den vackra kaklade vedkaminen skapar en naturlig samlingspunkt under årets kallare månader. Under sommaren öppnas de breda glaspartierna upp mot trädäcket och poolområdet, vilket suddar ut gränsen mellan inne och ute. Här finns plats för både en generös soffgrupp och ett större matbord för familjemiddagar och sociala tillställningar. Det fullutrustade köket erbjuder ytterligare en matplats och kompletteras av ett smakfullt platsbyggt skafferi. På entréplanet finns dessutom ett nyrenoverat badrum, en praktisk tvättstuga samt den stora sängkammaren med ett angränsande rum som passar utmärkt som arbetsrum, barnrum eller privat sällskapsrum.

På övre plan väntar ett trivsamt allrum som blir den naturliga samlingspunkten för barn och ungdomar; perfekt för filmkvällar, spel och umgänge med vänner. Härifrån nås även bostadens fyra övriga sovrum samt ytterligare ett badrum. Huset är byggt med varmgrund, en modern grundkonstruktion där grunden hålls tempererad och ventilerad. Det bidrar till ett behagligt inomhusklimat, minskar risken för fuktproblem och skapar goda förutsättningar för ett sunt och energieffektivt boende.

Läget är svårslaget; centralt men samtidigt lugnt och familjevänligt på attraktiva Ladugårdsängen. Här bor ni med gång- och cykelavstånd till city, skolor, förskolor, matbutiker, restauranger, motionsspår och goda kommunikationer. På bara några minuter når ni mataffär, gym, restauranger, Gustavsvik och Backahallen, samtidigt som centrala Örebro ligger endast cirka 20 minuters promenad bort. Fastigheten ligger dessutom på en återvändsgata där endast de boende har anledning att köra, vilket skapar en ovanligt lugn och trygg miljö för barnfamiljer. Gatan är dessutom en av mycket få på Ladugårdsängen som enbart består av friliggande villor, vilket ger området en nästan undangömd Bullerbykänsla, mitt i staden.

Kök

Fullrustat kök med skafferi. Plats för frukostbordet.

Sovrum (5 stycken)

Huset har 5 sovrum varav 4 ligger på övervåningen. Den stora sängkammaren på entréplanet har access via spegeldörrar från vardagsrummet och ett eget sällskapsrum/arbetsrum innanför.

Badrum (2 styckern) och tvättstuga

Badrummet på entréplanet är nyligen renoverat med badkar, wc och tvättställ. Intill ligger en lika nyrenoverad tvättstuga innanför klädkammaren. Övre planet har ett badrum med dusch, wc och tvättställ.

Sällskapsytor (2 stycken)

Stort vardagsrum med plats för såväl soffgrupp som middagsbordet på entréplanet med kakelugn och spegeldörrar som kan öppna upp sig ut mot den öppna altanen och poolområdet. Övre planet har ett möblerbart allrum.



- BOSTADSBSKRIVNING -

Fastigheten Örebro Pigan 4

Riagatan 47 702 43 Örebro. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,942.

Storlek

Boarea 167 m², biarea ca 0 m².

Taxeringsinformation

Pris

6.495.000 kr. Utgångspris

Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa

Byggnadsår: 1992

Byggnadstyp:

Byggnadssätt

Grundmur: Betong. Grund: Krypgrund (värmegrund). Stomme:
Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Trä. Takbeklädnad: Tegel. Fönster:
3-glas. Ventilation: FTX.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt
avlopp

Tomt

Gröna häckar omgärdar trädgården. Gårdsgrus och gräsmatta
på framsidan. Insynsskyddad baksida med pooldäck som vetter
mot en detaljplanerad park och lekpark.

Poolen är från Folkpool komplett med pooltak och belysning. I
energikostnaden så ingår uppvärmning av poolen maj -
september.

Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Örebro nikolai ga:22 ändamål:

Vägar, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning

Planbestämmelser: Detaljplan (1991-09-17)

Ekonomi

Taxeringsvärde 4.557.000 kr (fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3.239.000 kr, mark 1.318.000 kr. Typkod 220,
Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1992.

Pantbrev

Det finns 6 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 220 000 kr.

Driftkostnad

, Uppvärmning 36.684 kr, Försäkring 8.706 kr och Vatten/avlopp
6.257 kr.

Summa årskostnad 51.647 kr/år

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10425 kr/

år.

El och uppvärmning beräknad tillsammans. Observera att
uppvärmningen av poolen (maj-september) är med i
beräkningen.

Uppgifterna om driftskostnaden 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: Bergvärmepump (2024), samt
värmegrund. Energiförbrukning: 0 kWh/år

Energideklaration

Primärenergital: 45 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 30 kWh/m² per år.

Energiklass: A

TV/Internet

Fiberoptik (öppet fiber).

Uteplats/Balkong

Hela baksidan är inramad och en naturlig och flexibel uteplats på
pooldäcket.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Karin Nirosha Elin Wouda och Carl Fredrik Wouda

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.













WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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