

CENTRAL 30-TALSVILLA

VISBY - ÖSTER
Jöran Wallingatan 3A





FASTIGHETSMÄKLARE
Catrine Löfkvist

MOBIL
073 803 39 00

E-POST
catrine@bertwig.se

Jöran Wallingatan 3A

Boarea:	96 kvm
Biarea:	45 kvm
Antal rum:	5 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea:	510 kvm
Utgångspris:	6 200 000 kr



Central 30-talsvilla i ett av Visbys populäraste kvarter

Med ett ypperligt läge och gång- och cykelavstånd till all tänkbar service finns denna fina 30-talsvilla om 5 rok och 96 kvm med dränerad och inredd källare om 45 kvm. och vattenburen värme.

Trivsamt och välskött familjevillan med ett sällsynt centralt läge på Jöran Wallingatan på Öster i Visby. Ett område utan genomfartstrafik. Från bostaden når du Östercentrum och innerstaden allra bäst och snabbast via promenad eller cykel. Här bor du lugnt och stilla i en 30-talsvilla i 1 ½ plan med källare. Här har renovering skett efterhand såsom dränering av källare, badrum, kök och en härligt stensatt uteplats i trädgården. Bostaden är på 96 kvm och inrymmer 5 rum och kök med 3 naturliga sovrum på det övre planet. Källaren är också den inredd och här finns ett bra gästrum/sovrum 4, bastu, tvättstuga, toalett och bra biutrymmen. På baksidan av huset finns ett uthus som idag nyttjas mestadels som förråd. Ett läge med absolut närhet till skola, bad och affärer i kombination med lugn boendemiljö.

På fastigheten finns ett praktiskt gårdshus för bra förrådsutrymme.

BESKRIVNING

Bottenvåning

Välkomnande entré med rymlig hall och plats för avhängning. Trappa upp till övervåning och ner till källaren.

Ljust och fint kök med trägolv och matplats invid fönster. Köket är utrustat med spishäll, köksfläkt, diskmaskin, ugn, mikro och kyl/frys.

Öppen planlösning mellan matrum och vardagsrum med fint trägolv och härligt ljusinsläpp ifrån tre väderstreck.

Övervåning

Liten möblerbar hall med plats för skrivbord/läshörna samt garderobsförvaring bakom skjutdörrar.

Tre bra sovrum, alla med härlig heltäckningsmatta.

Källare

Helkaklat duschrum med dusch, handdukstork, handfat med kommod och bastu.

Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

Toaletterum med toalett och handfat.

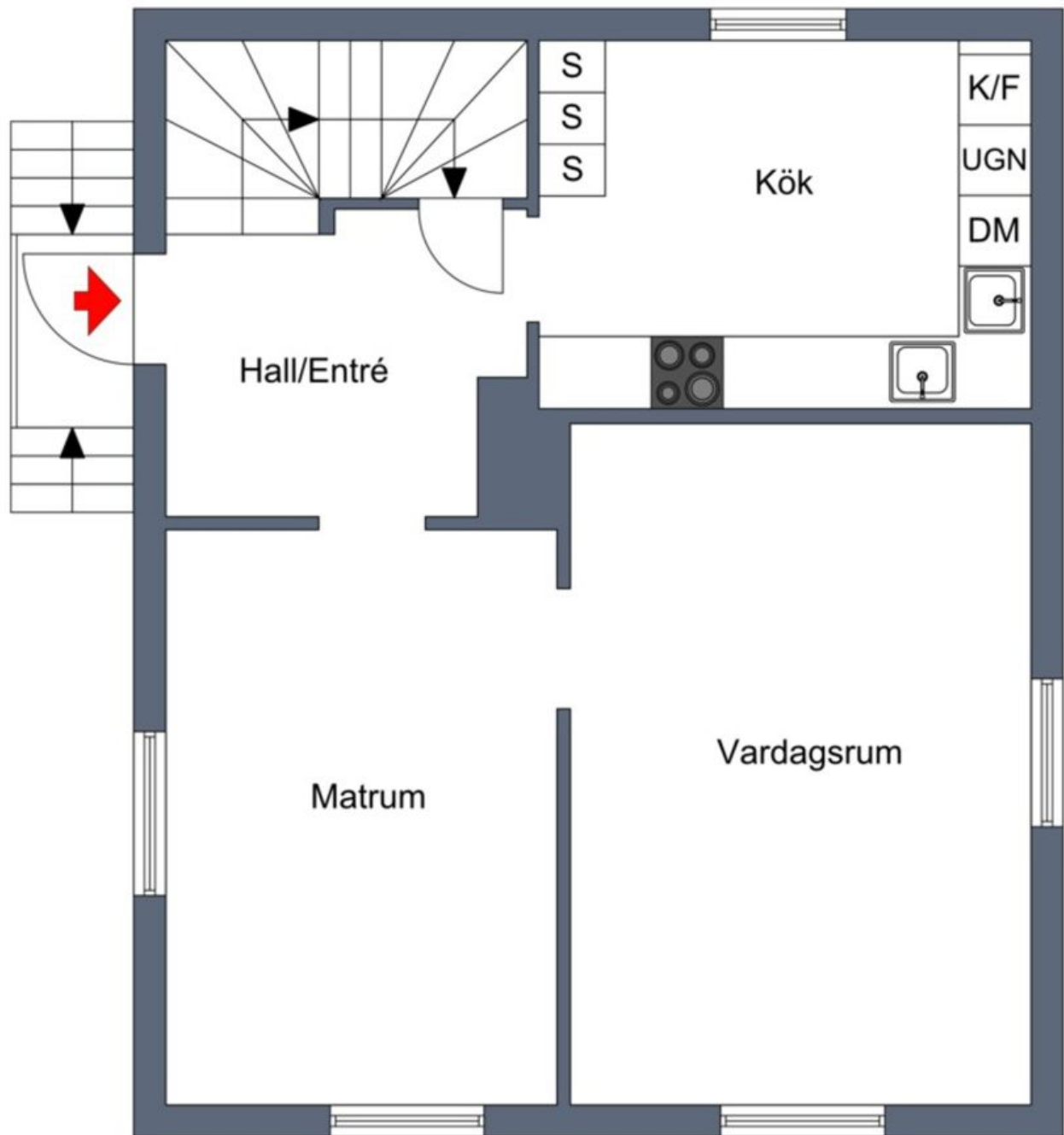
Gästrum med laminatgolv.

Klädkammare/förråd.



PLANRITNING

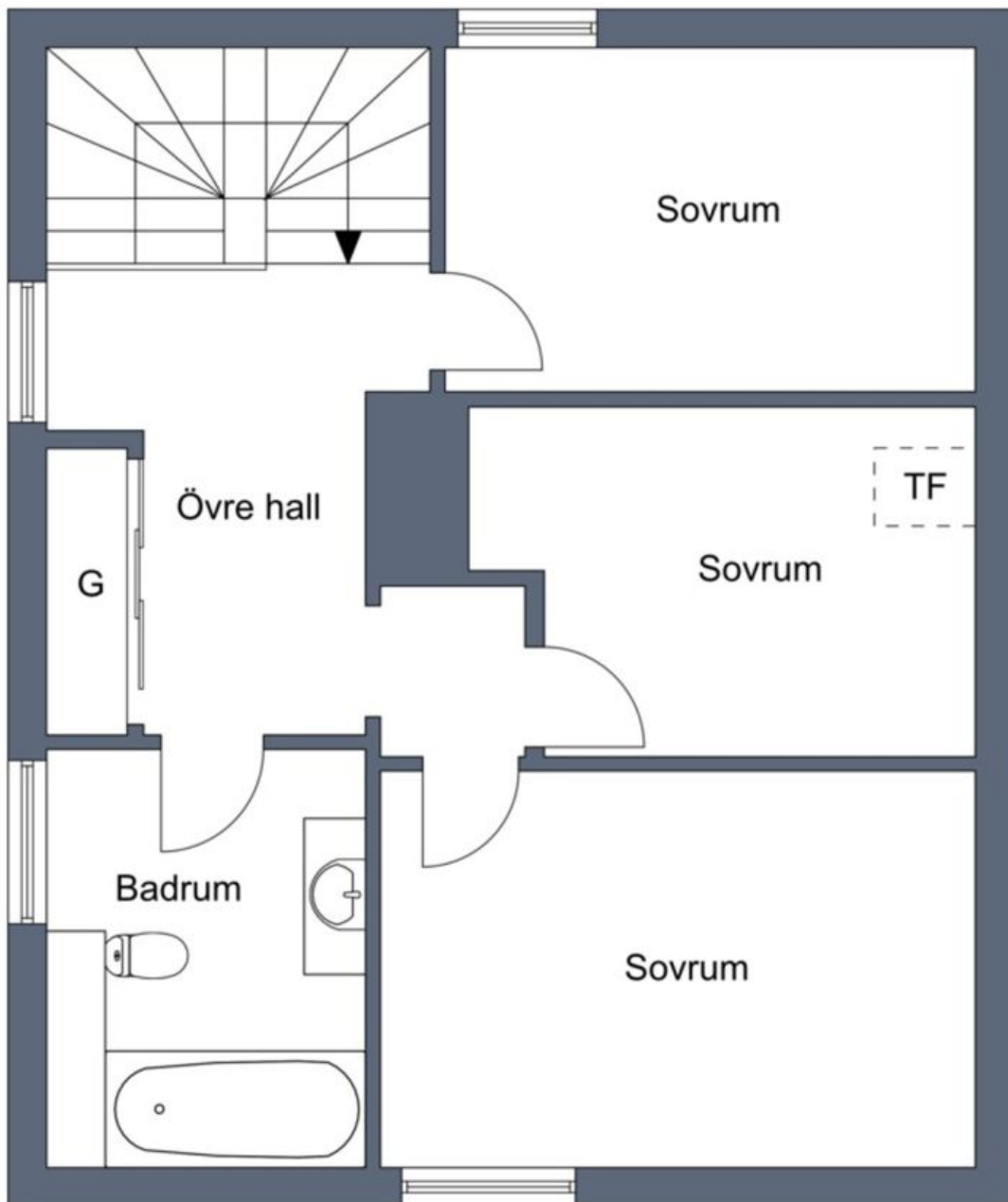
Bottenvåning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANRITNING

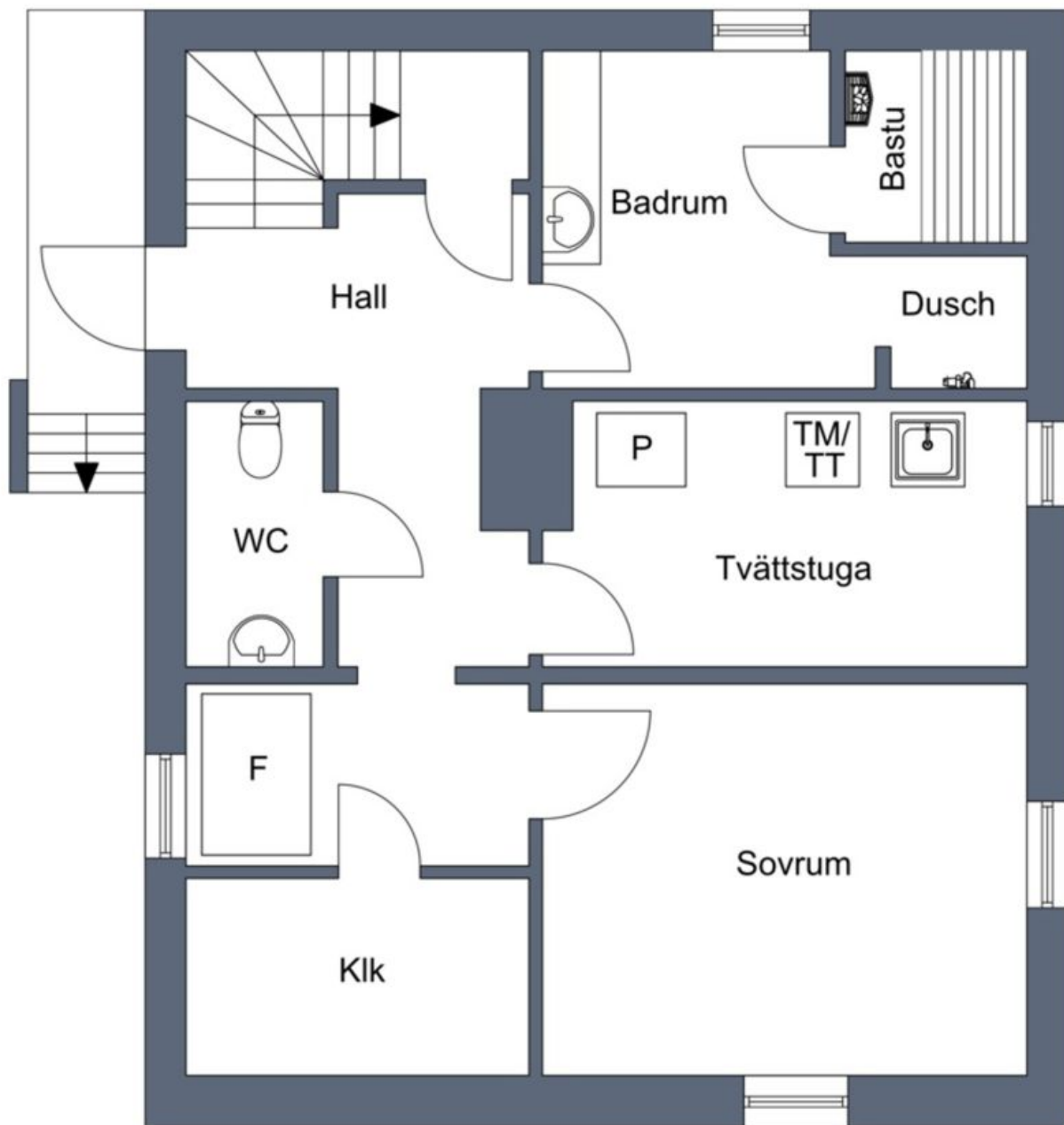
Övervåning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANRITNING

Källarvåning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.







BOSTADSAKTA

ADRESS

Jöran Wallingatan 3A, 621 45 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby Katten 23

OMRÅDE

Visby - Öster

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 96 kvm

Biarea 45 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

ANTAL RUM

5 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan med källare

Byggnadsår 1937

Fasad Puts

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Tegel

Grund Källare

Uppvärmning Vattenburen värme via
luftvattenvärmepump och tillskottspanna

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

RENOVERINGAR

Renoveringar gjorde av tidigare ägare:

1980 Yttertak, två nya takkupor samt badrum
övre plan.

2006 Dränerat (Isodrän) och ny servis till
avloppet samt att pumpbrunn installerades.
Ombyggnad övre plan med ny planlösning
som givit tre naturliga sovrum. Ny
luftvattenvärmepump och tillskottspanna.

2007 Nytt badrum i källaren med bastu.

2011 Nytt staket i sydost mot grannen (målat
2016).

2013 Nytt staket mot Jöran Wallingatan (målat
2015)

20 i 3 Nytt kök (såväl stommar som luckor och
vitvaror)

2016 Stensatt uteplats via markarbete

2020 Målning av fönster, veranda och sockel.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Gårdshus, nyttjas som förråd.

TOMT

Tomtarea 510 kvm

Trädgård med gräsytor och en stensatt uteplats
som omgärdas av syrenbuskar och häck.

Tomten omgärdas av staket.

BALKONG/UTEPLATS

I nordöstra hörnet av fastigheten finns en rejäl
stensatt uteplats invid husvägg och
blommande syrenbuskar samt i skydd av en
stor fin häck. Här är sol både på dagen och
eftermiddag- samt kväll.

BILPLATS

Plats för två bilar på den grusade infarten invid
huset.

BOSTADSAKTA

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fiber, öppet nät.

DRIFTSKOSTNADER

Uppvärmning 40 326 kr/år

Vatten/avlopp 3 116 kr/år

Sotning 131 kr/år

Renhållning 2 712 kr/år

Försäkring 5 031 kr/år

Välgavgift 2 000 kr/år

Summa 53 316 kr/år

I posten uppvärmning ingår även hushållsel.
Posten VA avser tömning av tank. Posten
välgavg/snö avser snöröjning av privat
entreprenör. Sotning var 6:e år.
(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2021-10-15)

Energiförbrukning 135 kWh/kvm/år

Primärenergital 69 kWh/kvm/år

Energiklass E

ÖVRIGA BYGGNADER

Gårdshus, nyttjas som förråd.

EKONOMI

Utgångspris 6 200 000 kr

Taxeringsvärde 3 013 000 kr (fastställt
avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1937

Byggnadsvärde 1 458 000 kr

Markvärde 1 555 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 4 690 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30) Stadsplan
(1934-03-29)

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör
huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av
fastighetsmäklaren endast om
omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

Om du önskar få en skriftlig beräkning av
boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig
mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Catrine Löfkvist

Mobil 073 803 39 00

E-post catrine@bertwig.se



Med ett ypperligt läge och
gång- och cykelavstånd till
all tänkbar service finns
denna fina 30-talsvilla















Med ett ypperligt läge och gång- och cykelavstånd till all tänkbar service finns denna fina 30-talsvilla om 5 rok och 96 kvm med dränerad och inredd källare om 45 kvm



JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av fastigheten så är det viktigt att du anmäler ditt intresse till ansvarig fastighetsmäklare. Vill du lägga bud så kontaktar du fastighetsmäklaren, som ger dig instruktioner hur du går vidare för att lägga bud. Nedan följer viktig information som du som intresserad spekulant bör ta del av innan du lägger bud.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens-stock. Om du som köpare själv inte är kunnig så rekommenderar vi att du anlitar en besiktningsman eller annan sakkunnig för att undersöka fastigheten innan du köper.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han



faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Lånelöfte/finansiering

Om du behöver ta lån för att köpa denna bostad är det viktigt att du kontaktar din bank för att få ett lånelöfte. Innan du lägger bud vill vi veta att du har ett lånelöfte eller att du kan köpa utan att ta lån.

Boendekostnadskalkyl

Vi hjälper gärna dig som intresserad spekulant att kostnadsfritt beräkna dina boendekostnader för att köpa fastigheten. Önskar du en sådan kalkyl – kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Allmänt om budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av fastigheten så kan budgivning uppstå. Det innebär att fastigheten kan säljas till ett annat pris än det som har annonserats. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Vanligtvis presenteras bud öppet på www.bertwig.se, men det kan alltså skilja sig från fall till fall. Säljaren behöver inte sälja till högstbjudande. Mäklaren måste vidarebefordra alla bud och annan viktig information till säljaren.

Krav på skriftligt avtal

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal

undertecknats av dem båda. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Ett bud är inte juridiskt bindande.

Sidotjänster

Bertwig Fastighetsförmedling AB är ett fristående mäklar företag utan kopplingar till banker eller försäkringsbolag. Vi får ingen ersättning om vi förmedlar en kontakt till en bank, hantverkare, städfirma etc. Om vi lämnar en rekommendation så gör vi det för att vi tror att det kan hjälpa dig i ditt livs kanske största affär. Den enda ersättningen vi erhåller är vid en förmedlad bostadsannons och övriga tjänster från hemnet.se. Där kan Bertwig Fastighetsförmedling AB erhålla mellan 20-40 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms.



GDPR

Vi hanterar och lagrar dina personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning. Vi publicerar slutpriser på våra förmedlade objekt på hemnet.se och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök bertwig.se/cms/gdpr för att ta del av vår policy kring personuppgifter.

Ytterligare information

Du får gärna fråga om saker du undrar över och om fastighetsmäklaren inte har svaret så får du råd om vart du skall vända dig för att få svar.

Det finns ytterligare fördjupad juridisk information om bland annat Fast och lös egendom, Anlitande av besiktningsman, Undersökningsplikt, Budgivning, m.m. som kan vara bra att ta del av innan ett köp av en fastighet. Kontakta ansvarig mäklare för att få denna information.

All information och bilder gällande försäljningen, finns i bostadsannonsen på vår hemsida www.bertwig.se.

HEMMA PÅ GOTLAND

**FASTIGHETSMÄKLARE**

Catrine Löfkvist

MOBIL

0738-03 39 00

E-POST

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett härligt driv och känsla för detaljer.



ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Österväg 3b
621 45 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK facebook/bertwigfast
INSTAGRAM @bertwig

