

GÅNGAVSTÅND TILL STRANDEN

TOFTA - VÄSTRA GOTLAND

Eskelhem Envägen 7





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Eskelhem Envägen 7

Boarea:	111 kvm
Antal rum:	6 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea:	1 506 kvm
Utgångspris:	4 495 000 kr



Gångavstånd till Tofta strand

På Envägen vid södra Tofta, en kort promenad från havet, ligger denna fastighet för permanent- eller fritidsboende. Två bostadshus och carport är i mycket gott skick och stor vikt har lagts vid val av material och utförande för ett långsiktigt och hållbart boende.

Husen är 60,5 kvm + 50,5 kvm och interiört erbjuds en mycket bra planlösning med två separata sovrum, kök med matplats, duschrum samt ett rymligt allrum med öppet tillnock. Stora stugan har även eldstad.

Från allrum nås stora härliga träaltaner som vetter åt sydväst. Altanen blir det förlängda vardagsrummet under sommarhalvåret och man har sol hela dagen.

Tofta södra ligger avskilt från den hektiska delen av Tofta och behåller sitt lugn även under högsäsongveckorna.

Från huset har man gång- och cykelavstånd till det bästa Tofta och Gotland har att erbjuda. Långgrunda och barnvänliga stränder, bagerier, restauranger, tennis- och padelbanor samt livsmedelsbutik.



BESKRIVNING

Huvudbyggnad om 60,5 kvm.

Entré

Entré med utrymme för klädavhängning och skoställ.

Kök/vardagsrum

Husets kök och vardagsrum är den naturliga samlingspunkten och bjuder på en social tillvaro intill kök och matplats. Taket är öppet tillnock vilket ger en härlig rymd och känsla. Flertalet fönster och glasad altandörr ger rummet ett härligt och naturligt ljus hela dagen. På golvet ligger ett fint brädgolv som diskret och tröskelfritt smälter ihop med matplats och kök. I hörnet finns en värmande braskamin som ger värme och förhöjer mysfaktorn. Köket håller sig tidlöst, stilsäkert och är välplanerat. Här finns bra med bänkyta och gott om förvaring. Rostfria vitvaror som utgörs av diskmaskin, keramisk häll, fläkt, kyl/frys och varmluftsugn.

DUSCHRUM

Duschrum med kakel på väggarna och våtrumsmatta på golvet. Inrymmer dusch med vikväggar i glas, tvättställ, spegel, WC, tvättmaskin och torktumlare. Ljusinsläpp från frostat fönster.

SOVRUM

Två praktiska sovrum med fina trägolv. Master bedroom med plats för dubbelsäng och det andra sovrummet är något mindre med plats för enkelsäng.

Gäststuga om 50,5 kvm

Kök och vardagsrum i öppen planlösning med öppet upp i nock och även här ett vackert trägolv.

Kök som inrymmer kyl/frys, ugn och mindre spishäll samt fläkt.

Två bra sovrum varav ena som rymmer dubbelsäng samt enkelsäng i det andra sovrummet.

Duschrum med kakel på väggarna och våtrumsmatta på golvet. Här finns dusch, wc, handfat och vvb.

PLANRITNING



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









Huvudbyggnad om 60,5 kvm
i mycket gott skick där stor
vikt har lagts vid material
och utförande

BOSTADSAKTA

ADRESS

Eskelhem Envägen 7, 622 66 Gotlands Tofta

FASTIGHETSBETECKNING

Eskelhem ekeby 1:89

OMRÅDE

Tofta - Västra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 111 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

6 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggnadsår 2007

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Krypgrund

Uppvärmning Direktverkande el, luft/luft
värmepump samt eldstad

Vatten/avlopp Kommunalt vatten och avlopp

Ventilation Självdrag

RENOVERINGAR

2018 Utökning av altandäck. 2020 Hopslagning
av hall och litet sovrum lilla stugan.

Igensättning dörr mellan stora o lilla stugan

2017 Målning invändigt, samtliga innerdörrar
samt båda sovrum i stora stugan. Nya vitvaror
stora stugan, ej fläktkåpa. Garderober stora
sovrum stora stugan. 2019 Fläktmotor bytt till
värmeluftpump lilla stugan.

2020 Inbyggnadsugn i lilla stugan, nya
grindstolpar. 2021 Ny induktionshäll lilla stugan.

2023 Byte av delar i varmvattenberedare stora
stugan. Byte till Yale-lås båda stugorna.

TOMT

Tomtarea 1 506 kvm

Lättskött och plan trädgårdstomt som är
omgärdad av växtlighet. Det finns plats för både
avkoppling och lek på gräsmattan. Den stora
tomten ger också möjligheter till ytterligare
byggnation om så önskas, där det för tillfället
finns bygglov för ytterligare ett hus om 40 kvm.

BALKONG/UTEPLATS

Två härliga altaner med bra solläge.

BILPLATS

Bra plats för bil och en plats i carport.

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 7 670 kr/år

Sotning 500 kr/år

Uppvärmning 12 055 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 800 kr/år

Försäkring 4 404 kr/år

Övrigt 2 100 kr/år

Summa 27 529 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten övrigt avser Tofta fiberförening.

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Grundvärme om ca 17 grader vintertid.

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

EKONOMI

Utgångspris 4 495 000 kr

Taxeringsvärde 3 682 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2007

Byggnadsvärde 2 197 000 kr

Markvärde 1 485 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (1990-02-02)

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland tofta ga:5
ändamål: Vägar, Grönområden

ÖVRIGT

I Tofta är det sommar året runt. Från att ha varit ett utpräglat sommarstugeområde har fler och fler insett det vackra och storslagna med naturen och havet alldeles intill och fler väljer att bosätta sig permanent i detta trevliga område. Just den här platsen vill man gärna stanna vid så länge det går och huset har främst använts som permanentus. Bostaden är har bra sociala ytor och med den stora insynsskyddade tomten kan man få många vänner på besök.

Havet är inte långt borta och ner till stranden är det bara några hundra meter. En kilometer norrut ligger Tofta Strand, den finaste

badstranden på den här sidan ön, och in till Visby är det mindre än 2 mil på fin väg med goda bussförbindelser. Söderut, 1,5 km, ligger Kronholmens Golfbana och lite längre söderut finns Björkhaga Strand och Klintehamns samhälle. Det är liv, rörelse och aktiviteter där man söker det och lugn och ro på fastigheten vilket gör det till ett perfekt boende för familjen. Då fastigheten ligger på en återvändsgata och baksida mot en allmänning så har man en lugn tillvaro.

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

Linus Edwardson

Mobil 0739-29 99 91

E-post linus@bertwig.se





Gäststuga om 50,5 kvm med
2 praktiska sovrum. Kök och
vardagsrum i öppen
planlösning med härlig
rymd









Tofta södra ligger avskilt från den hektiska delen av Tofta och behåller sitt lugn även under högsäsongveckorna. Från huset har man gång- och cykelavstånd till det bästa Tofta och Gotland har att erbjuda.



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
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare. Härligt driv och känsla för detaljer.

ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

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

**Bertwig**
FASTIGHETSFÖRMEDLING