

FUNKISVILLA PÅ HÄLLARNA

VISBY - CENTRALT - HÄLLARNA

Visborgsgatan 38





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Visborgsgatan 38

Boarea:	151 kvm
Biarea:	77 kvm
Antal rum:	5 rok, varav 3 - 4 sovrum
Tomtarea:	879 kvm
Utgångspris:	7 990 000 kr

Rymlig funkisvilla i 2-plan på Hällarna

Charmig och välskött funkisvilla på Hällarna strax söder om Visby innerstad. Välplanerat Skagersvikshus byggt 1937 om hela 228 m² fördelat på 151 m² boarea och 77 m² ytterst användbar biarea. Bostaden erbjuder generösa sällskapsytor på bottenvåningen och tre stora sovrum samt sällskapsrum och badrum på övre plan. Balkong/terrass med havsutsikt från både bottenvåning och övre plan.

Genomgående gott skick med stora renoveringar gjorda så som nytt badrum övre plan (2019) omläggning tak (2008), dränering (2001) och bergvärme (2003).

Lättskött tomt om 880 m² med eventuell möjlighet till avstyckning.

Källare med bra takhöjd med ytterligare sovrum, tvättstuga, duschrum/wc, bastu och förvaringsutrymme. Bergvärme.

BESKRIVNING

Rumsbeskrivning: Rumsbeskrivning på hela bostaden om totalt 228 m² där 151 m² utgör boarea och 77 m² biarea som huvudsakligen används som boendeytor.

Bottenvåning

Entré och ingång från Visborgsgatan till farstu med plats för avhängning. Vidare in ligger en stor inre hall med trappa till övre plan och nedgång till källare. Även vardagsrum och kök nås från hallen. Vacker fiskbensparkett pryder golvet.

Vardagsrummet är ett stort härligt rum som ligger i fil med matrummet längs med hela byggnades långsida i fint söderläge. Här finns plats för både stor matplats och soffhörna. Rummen har ett vackert fiskbensparkettgolv, braskamin och utgång till terrass i västerläge med havsutsikt.

Köket ligger mot trädgården och är utrustat med vita skåpsluckor samt induktionsspis med ugn. Här finns även diskmaskin samt kyl/frys. Köket har en matplats med vy mot trädgården och det finns även ett skafferier och ett städskåp.

Övre plan

Hall med trägolv som har ingång till de tre sovrummen och badrummet. I hallen finns ett linneskåp samt uppgång till vinden.

Det första sovrummet till höger från trappan ligger närmast badrummet och har fönster i väster mot havet samt fint trägolv. Det största sovrummet når du från sällskapsrummet och har fönster i både söder och väster med havsutsikt. Det finns även en härlig balkong och klädkammare.

Sovrummet rakt fram när du kommer upp från trappan har fint trägolv och ljusinsläpp från fönster åt öster och söder med fin utsikt bort mot Högkint. Gott om plats för säng och kontorshörna.

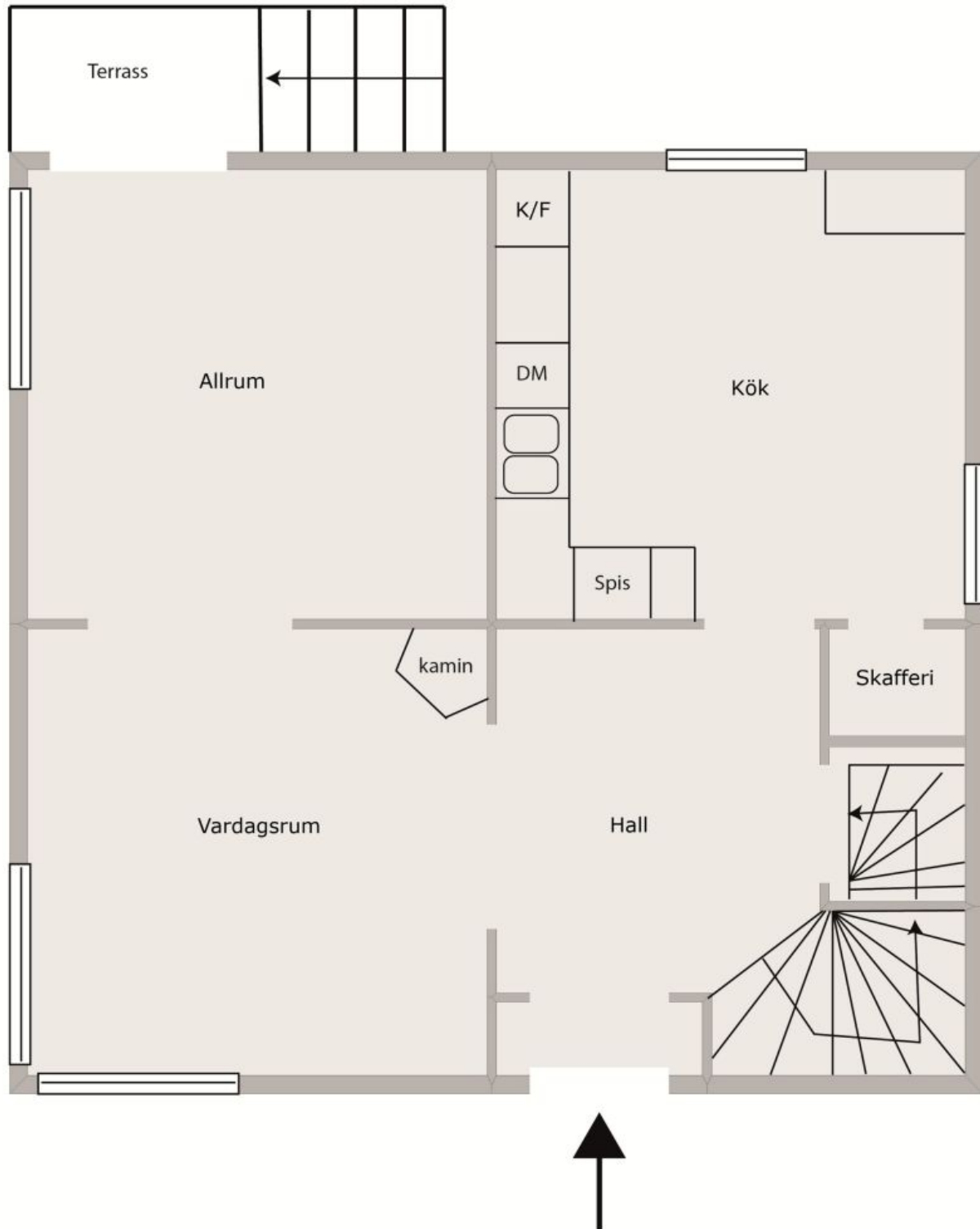
Badrummet är renoverat 2019 och har wc, handfat, förvaringsskåp och badkar med dusch. Klinker på golvet med samt kaklade väggar.

Källarplan

Källare med tvättstuga, bastu, dusch, sovrum med vattenburen golvvärme och gästtoalett. Här finns även ett stort förrådsrum med bergvärmepump installerad 2003. Utgång från förrådsrummet till parkeringen.

PLANRITNING

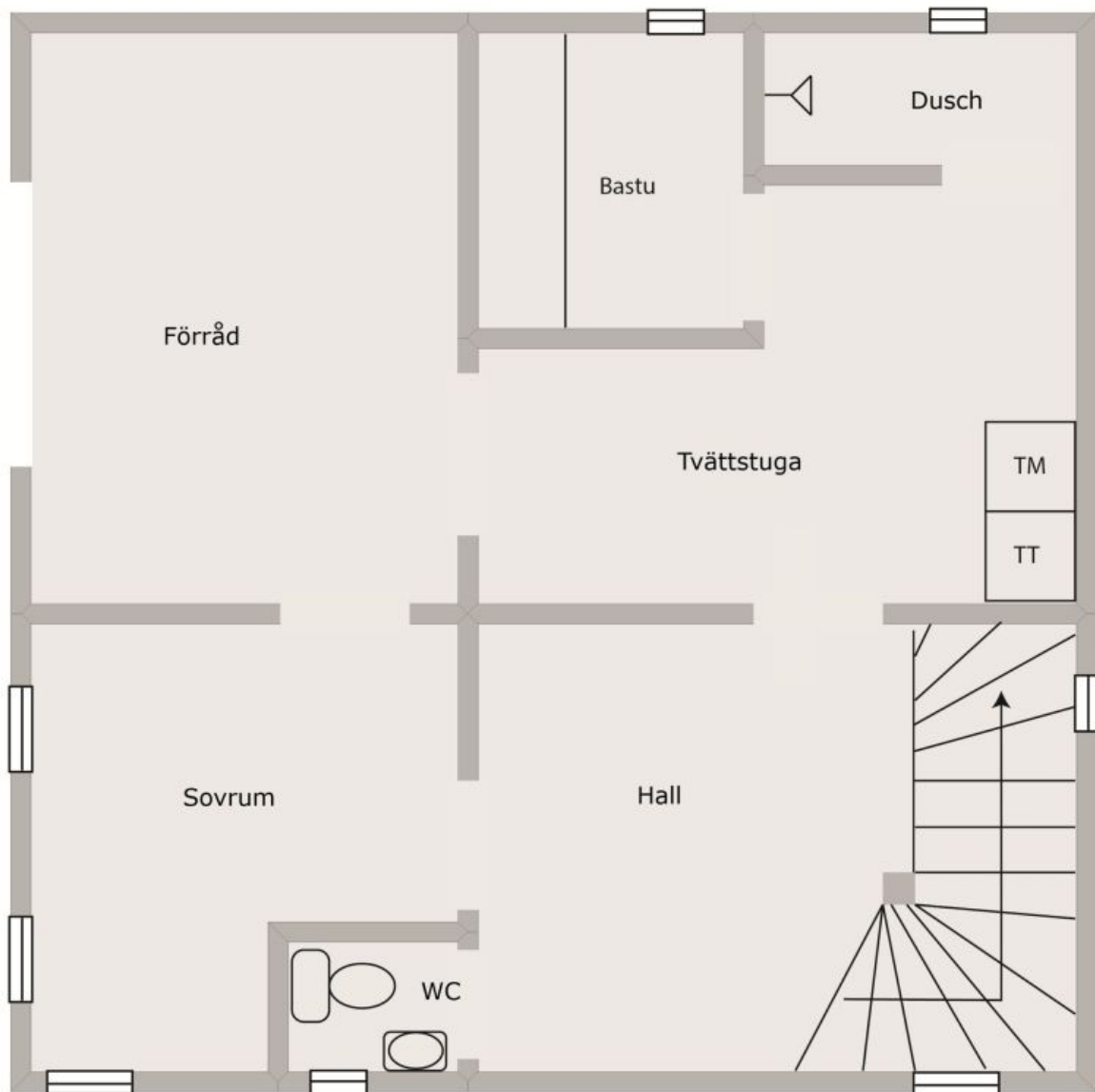
Bottenvåning



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

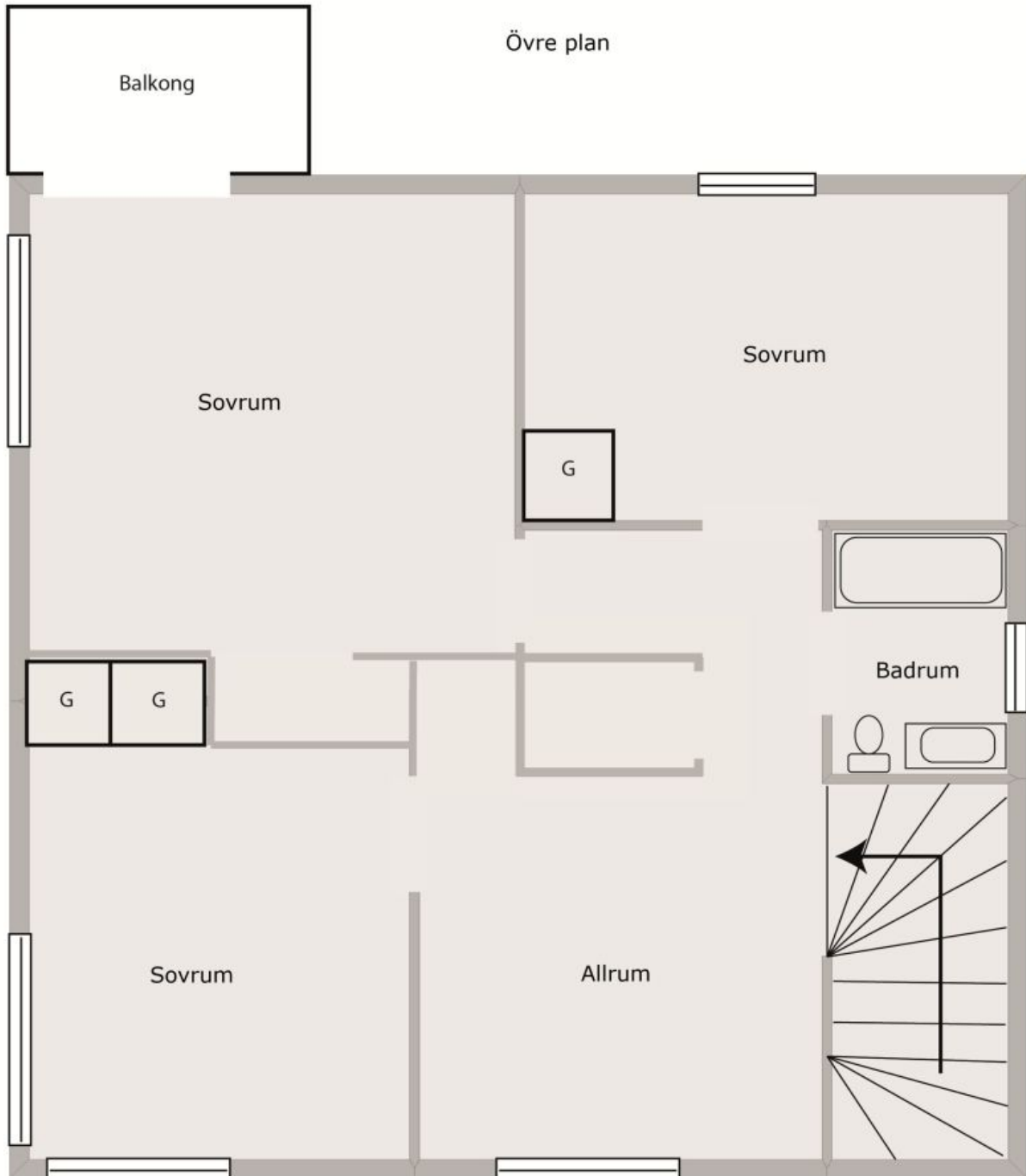
PLANRITNING

Källarplan



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

PLANRITNING



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



Från fastigheten
har du fin utsikt
mot havet.





Bostaden har stor
funkischarm med de gamla
fiskbensparkettgolven, den
generösa takhöjden och de
öppna sällskapsytorna.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Visborgsgatan 38, 621 58 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby palmen 8

OMRÅDE

Visby - Centralt - Hällarna

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 151 kvm

Biarea 77 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 2 plan med källare

Byggnadsår 1937

Fasad Puts

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Tegel

Grund Källare

Uppvärmning Bergvärme

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 879 kvm

Lättskött tomt med stenmur mot Visborgsgatan
och angränsande fastigheter. Infart till huset
från Gotenhofsgatan. Tomtarea 879 m²
(friköpt).

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber. Öppet nät

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 36 000 kr/år

(14 200 kWh/år)

Vatten/avlopp 14 000 kr/år

Sotning 600 kr/år

Försäkring 6 600 kr/år

Summa 57 200 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten el avser även uppvärmning (bergvärme).

Posten VA avser även renhållning

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2025-12-06)

Energiförbrukning 94 kWh/kvm/år

Energiklass D

EKONOMI

Utgångspris 7 990 000 kr

Taxeringsvärde 4 755 000 kr (fastställt
avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1937

Byggnadsvärde 2 608 000 kr

Markvärde 2 147 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

BOSTADSAKTA

PANTBREV

Totalt 10 st pantbrev om 5 295 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Stadsplan (1934-03-29)

ÖVRIGT

Hällarna ligger både lugnt och centralt strax söder om Visby innerstad. Det är gång- och cykelavstånd till det mesta i Visby och en kort promenad från huset så erbjuds fantastisk vy över hamnen, bort mot Högkint och fina promenadstråk. Även från fastigheten har du fin utsikt mot havet.

Några hundra meter bort ligger välsorterade Ica Atterdags och det finns ett brett utbud av restauranger vid Södercentrum. Området passar perfekt för barnfamiljen med närhet till förskolor och skolor för barn i alla åldrar.

Bostaden har stor funkischarm med de gamla fiskbensparkettgolven, den generösa takhöjden och de öppna sällskapsytorna. Att båda planen har full takhöjd gör att alla ytor kan användas för möblering på ett bra sätt.

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.

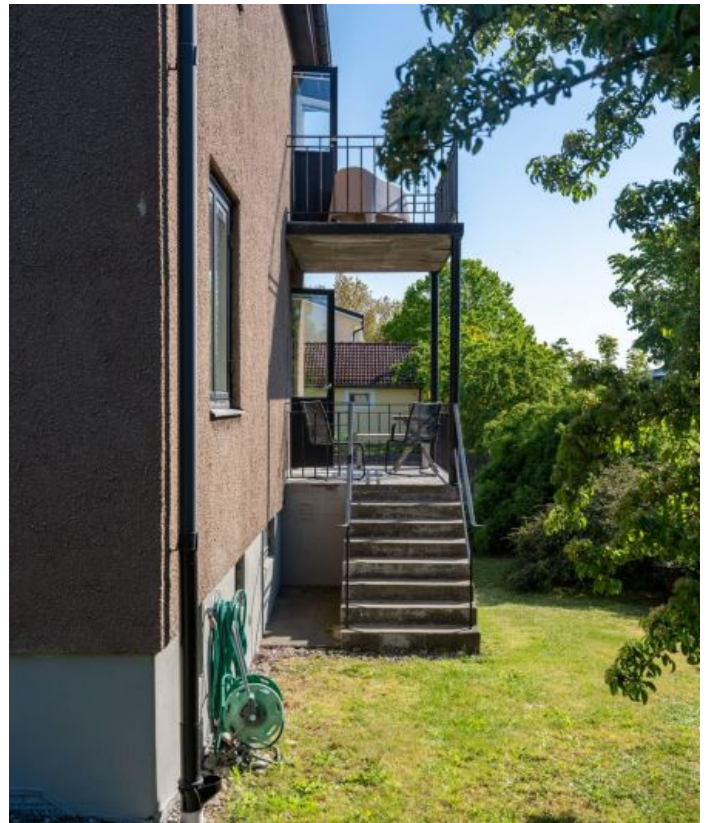
ANSVARIG MÄKLARE

Hjalmar Bertwig

Mobil 0722-113300

E-post hjalmar@bertwig.se





Det ljusa matrummet ligger i fil med vardagsrummet och har utgång till terrass i västerläge med havsutsikt.







Stort ljus kök som har en
mysig matplats med vy mot
trädgården





En stor inre hall med vacker trappa till övre plan och nedgång till källare.







Det största sovrummet har
fönster i både söder och
väster med havsutsikt. Det
finns även en härlig balkong
och klädkammare.



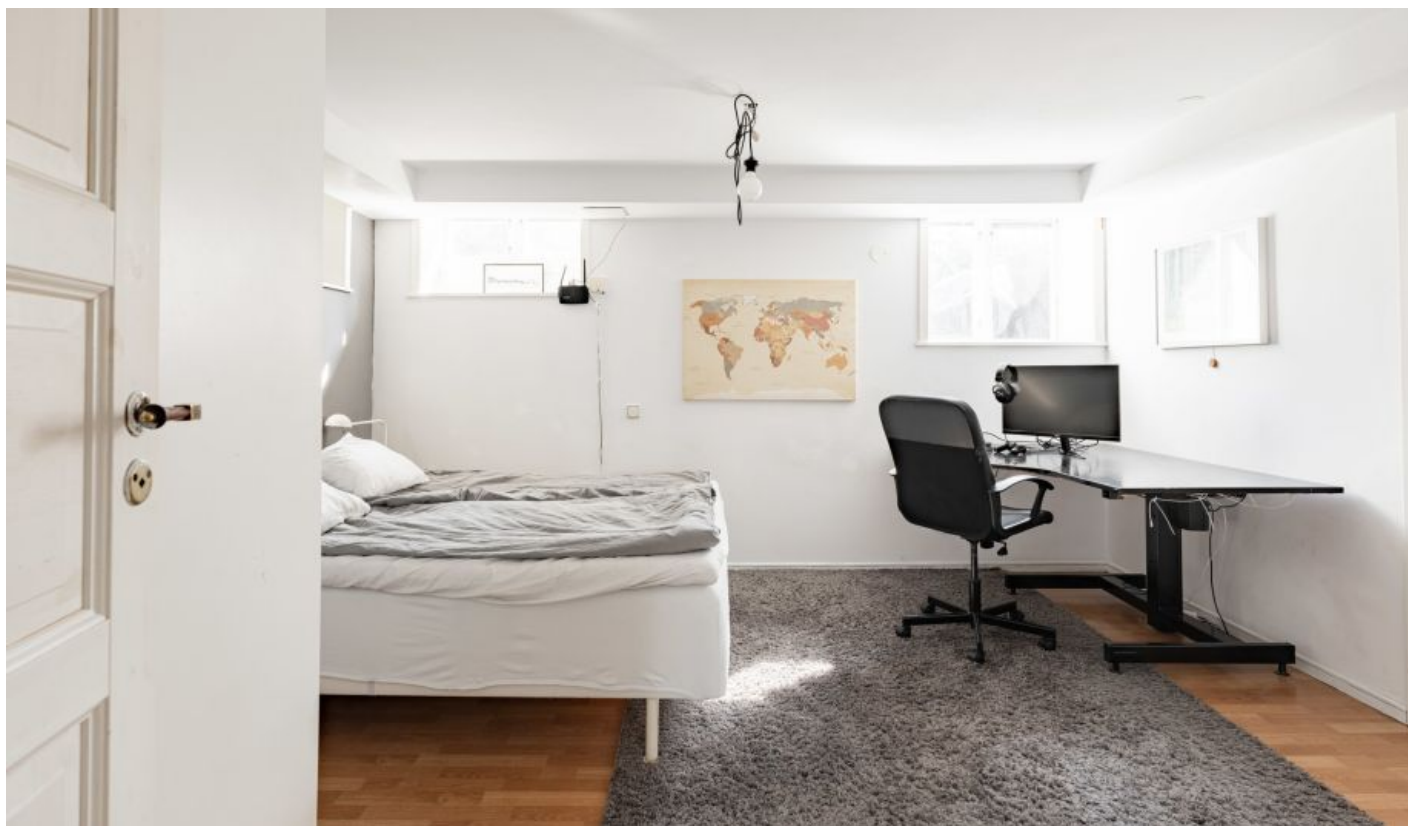
Det andra sovrummet till höger från trappan ligger närmast badrummet och har fönster i väster mot havet samt fint trägolv



Det tredje sovrummet har även här fint trägolv och ljusinsläpp från fönster åt öster och söder med fin utsikt bort mot Höglint.



Badrummet är renoverat 2019 och har wc, handfat, förvaringsskåp och badkar med dusch.

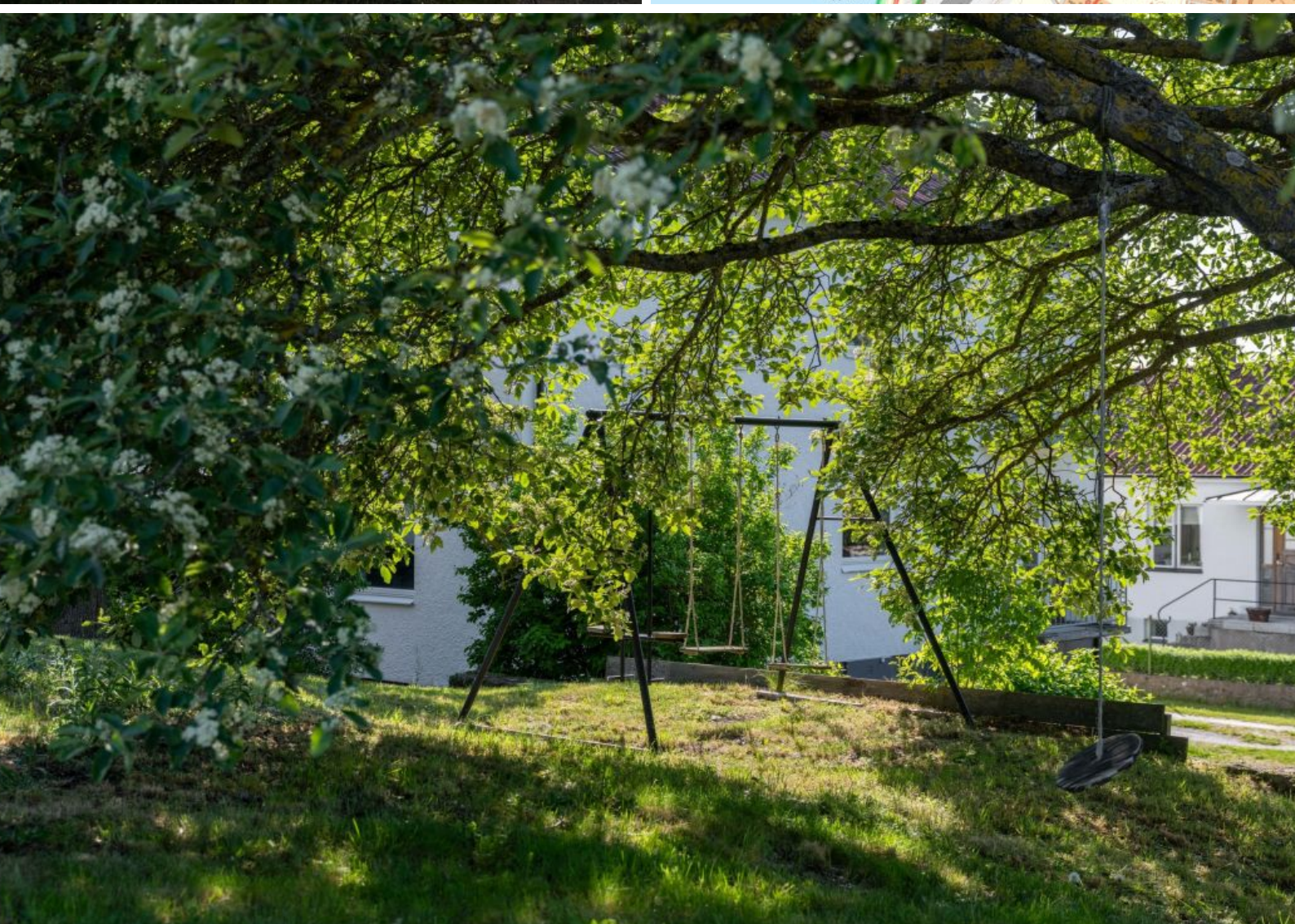


Fräsch källare med
tvättstuga, bastu, dusch,
sovrums med vattenburen
golvvärme och gästtoalett.





Hällarna ligger både lugnt och centralt strax söder om Visby innerstad. Det är gång- och cykelavstånd till det mesta i Visby och en kort promenad från huset så erbjuds fantastisk vy över hamnen, bort mot Höcklint



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
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-11 33 00

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

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