

POOL OCH STALL

HABLINGBO - SÖDRA GOTLAND

Hablingbo Prästgården 154





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Hablingbo Prästgården 154

Boarea: 260 kvm

Biarea: 10 kvm

Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum

Tomtarea: 12 723 kvm

Utgångspris: 6 495 000 kr



Stationshus med pool och stall i lugnt läge

En riktig sommardröm i Hablingbo på södra Gotland! Huvudbyggnaden uppfördes 1929 som stationshus för järnvägen och har härliga karaktärsdrag. Underbar gårdsbild med nybyggt gästhus med bastu, uppvärmd pool samt ett nybyggt stall/garage. Lugnt och fridfullt läge på en grönskade trädgårdstomt nära Gotlands vackra västkust.

De senaste åren har fastigheten genomgått en totalrenovering och håller mycket god standard med tidlösa exklusiva materialval och generös takhöjd. Nedre plan fokuserar på umgänge med öppen fin planlösning medan övre plan erbjuder tre sovrum. Utemiljön runt bostaden är underbar med träaltan närmast huset som fortsätter i gjutet poolområde. Poolområdet är exklusivt där poolen är helgjuten, uppvärmd och klädd med gotländsk marmor från Burgsvik. Här erbjuds sol från morgon till kväll.

Det nybyggda gästhuset har plats för gäster både på bottenvåningen och på ett sovloft. Badrum med wc och dusch och här finns även en bastu.

Fastigheten har även ett nybyggt stall med två hästboxar i ena delen samt stort garage med två portar i den andra delen och med potential att omvandlas till ytterligare boende. Helgjuten platta här och gott om plats. Det finns även en jordkällare/vinkällare samt en gammal tågagn som används som förråd.

Läget är utmärkt i Hablingbo socken nära Gotlands sydvästra kust och i närheten finns populära Hablingbo Creperie med variteföreställningar under sommaren, Hablingbo Vingård & Delikatessbutik, Margus med egen gårdsförsäljning och inte minst Magazin1 Guesthouse med hembakad hotellfrukost. Det finns också tennisbana ca 5 minuters promenad från fastigheten. Avstånd till Hemse är ca 10 minuter med bil och Visby nås inom ca 45 minuter.



BESKRIVNING

Huvudentrén från gaveln leder in i hall som har kalkstensgolv som övergår i målat parkettgolv när hallen övergår i kök/vardagsrum. Hela nedre plan har vattenburen golvvärme. All kalksten i huset är gotländsk från Burgsvik.

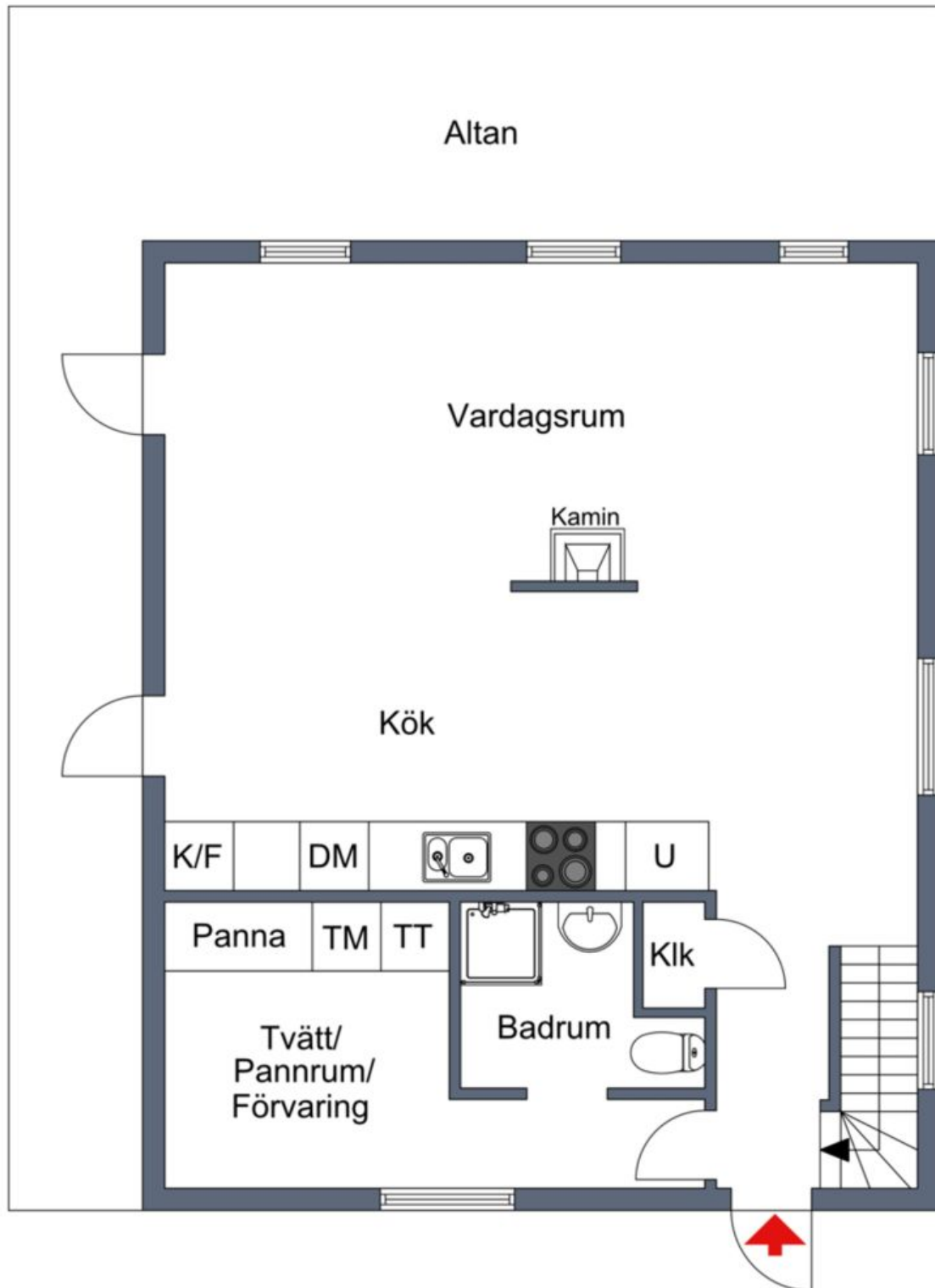
In till vänster från hallen nås ett rum som används som förvaring kombinerat med tvättstuga och pannrum. Även här ligger kalkstensgolv och det finns tvättmaskin, torktumlare samt en extra kyl/frys. Från detta rum nås det smakfulla badrummet som även det har kalkstensgolv. Här är väggarna vitkaklade och det är utrustat med wc, handfat, spegelskåp samt dusch bakom duschväggar.

Vardagsrummet och köket ligger i öppen planlösning. Mot vardagsrumsdelen finns en kamin och det finns plats för en större matplats och ändå gott om plats över för sällskapsdel med soffor. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, ugn och stora bänkytor. Bänkskiva i kalksten samt porslinsdiskho. Altandörr från köksdelen gör att det under sommaren lätt flyter ihop vad som är inne och ute.

Övre plan har tre sovrum som alla har målade brädgolv. Sovrummet närmast trappan har en stor garderob längs med ena ytterväggen samt rymmer dubbelsäng. Sovrummet i mitten nås från både hallen och det borte sovrummet och även här ryms en dubbelsäng.

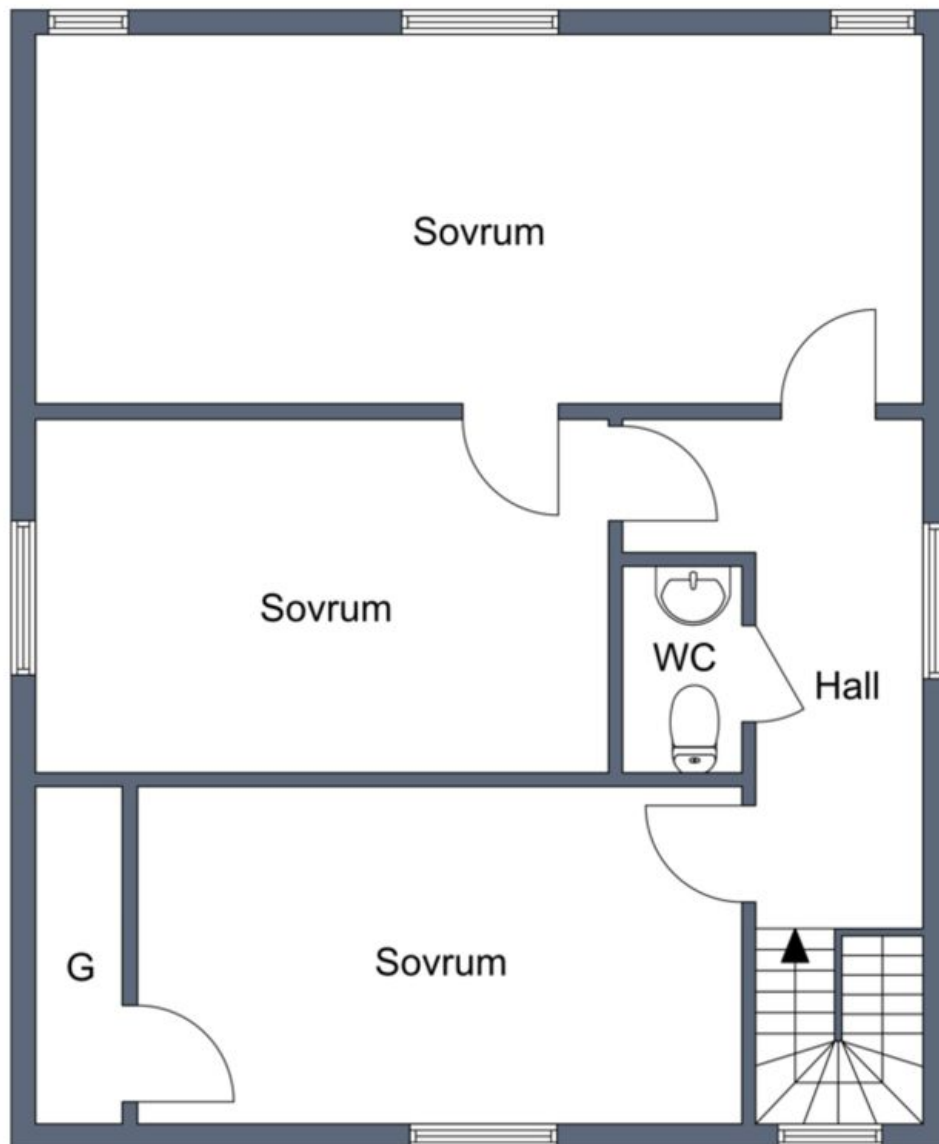
Sovrummet längst bort från trappan är det största sovrummet och här ryms både dubbelsäng och bäddsoffa. I hallen finns plats för ett stort skrivbord och det finns även ett wc-rum som inrymmer wc och handfat som även det har kalkstensgolv.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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





BOSTADSAKTA

ADRESS

Hablingbo Prästgården 154, 623 42 Havdhem

FASTIGHETSBETECKNING

Hablingbo Prästgården 1:15

OMRÅDE

Hablingbo - Södra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 260 kvm

Biarea 10 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

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1,5 planshus

Byggnadsår 1929

Fasad Tegel

Stomme Trä

Fönster 2-glas

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Platta på mark

Uppvärmning Luftvärmepump

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 12 723 kvm

Den stora tomten medger verkligen plats för lek och umgänge. Idag finns även två hästhagar på tomten och ägaren arrenderar även ytterligare mark för hästarna på grannfastigheten.

Huset omges av stor altan med gott om utrymme för familj och vänner. Altanen ligger under tak och har infravärme och högtalare som lätt förlänger utekvällarna. Här finns plats för både loungemöbler och grillen.

Framför huset vid poolen är en solig plats där du kan njuta av både soluppgång och solnedgång och i den vackra trädgården med fruktträd finns det bouleplan samt mat- och vinkällare.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 35 539 kr/år (15 068 kWh/år)

Vatten/avlopp 11 500 kr/år

Försäkring 5 900 kr/år

Summa 52 939 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 16 643 kr tillkommer)

Posten el avser både uppvärmning och hushåll, inkluderar uppvärmning pool jun-aug.

Fritidshusförsäkring inkluderar nybyggt stall/garage.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

BOSTADSAKTA

EKONOMI

Utgångspris 6 495 000 kr

Taxeringsvärde 2 752 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1996

Byggnadsvärde 2 414 000 kr

Markvärde 338 000 kr

Skatt/avgift 16 643 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 4 580 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Vatten-Och

Avloppsledningar Mm, 09-HAB-424.5

Förmån: Officialservitut Väg, 09-HAB-404.1

Rättigheter last

Last: Officialservitut Vatten-Och

Avloppsledningar, 09-HAB-424.3

Last: Officialservitut Väg, 09-HAB-424.1

TILLTRÄDE

Säljaren är flexibel, snabbt tillträde möjligt.

ÖVRIGT

Hablingbo blev årets socken 2024 och är en levande socken med mycket aktiviteter.

Det går att köpa fastigheten möblerad och med snabb inflyttning.

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



Nedre plan fokuserar på umgänge
med öppen fin planlösning.









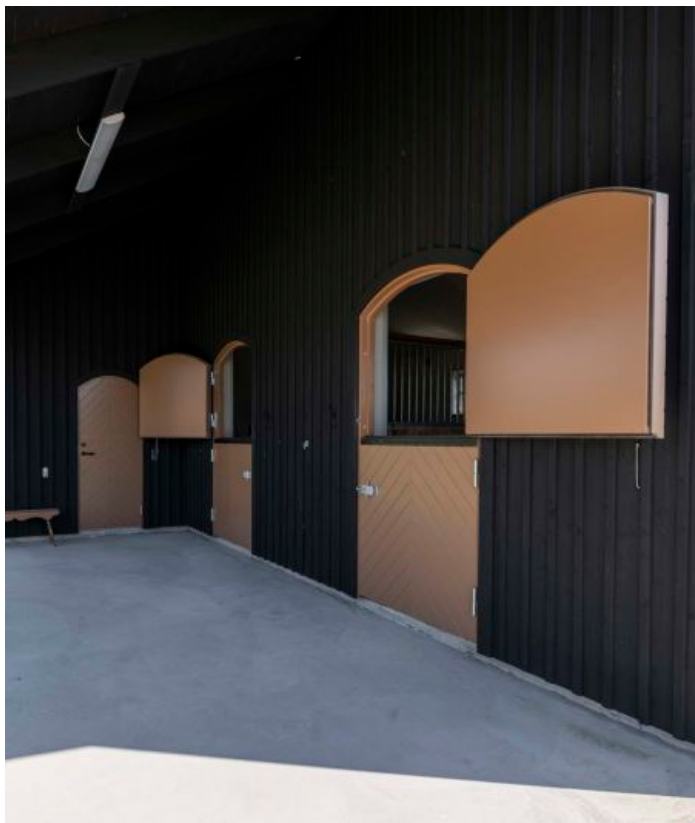






Övre plan erbjuder tre
sovrum och ett wc-rum.





Fastigheten har även ett nybyggt stall med två hästboxar i ena delen samt stort garage med två portar i den andra delen och med potential att omvandlas till ytterligare boende.



Det nybyggda gästhuset har plats för gäster både på bottenvåningen och på ett sovloft. Badrum med wc och dusch och här finns även en bastu.







En riktig sommardröm i Hablingbo
på södra Gotland!



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 mäklarföretag 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](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING