

MAGISK UTSIKT

VISBY INNERSTAD

Strandgatan 39





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Strandgatan 39

Boarea:	134 kvm
Antal rum:	6 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea:	216 kvm
Utgångspris:	13 500 000 kr

A scenic view of the sea and a large tree at sunset, with a white text box in the center. The background shows a large, leafless tree on the right and a view of the sea on the left. The sky is a mix of blue and orange from the setting sun. A white text box is centered over the image.

Vid Strandpromenaden med magisk utsikt

Mellan Kruttornet och Botaniska Trädgården i Visby innerstad ligger denna fastighet med ringmuren som granne och gräns mot Strandpromenaden.

Från övre plan och den stora balkongen har du en fantastisk utsikt över havet med möjlighet att njuta av solnedgångar i havet.

Huset är från sent 1700-tal men har renoverats från 1975 och framåt och håller god standard. 5 rok-134 m². Två eldstäder. Liten fin tomt på 216 m².

BESKRIVNING

Rumsbeskrivning på hela byggnaden om 135 m².

I bottenplan finns hall/entré med ingång från gården och med uppgång till övre plan. I vinkelbyggnaden mot ringmuren finns ett rum som f n används som sovrum men som kan disponeras som kontor och/eller matsal. I huvudbyggnaden mot gatan som ligger en halv trappa upp finns kök med matplats, ombyggt och totalrenoverat 2011 med elspis, fläkt, diskmaskin, kyl, frys. Ny skåpinredning. Liten hall (f d huvudentré från Strandgatan men som numer är stängd) med wc och handfat. Vardagsrum/matsal med furugolv och öppen spis med kassett.

Övre plan har stort ljust allrum i söderläge med utgång till balkong i vinkel på 15 m². Fin utsikt mot strandpromenaden och havet. Braskamin från 1995. Ett större och ett mindre sovrum. Badrum med WC, handfat, dusch och v/v-beredare. Klinkergolv med golvvärme i badrummet och kaklade väggar. Garderober intill badrummet har byggts om och inrymmer nu tvättmaskin.

I tillbygge/annex finns ett litet gästrum och en förrådsdel.



PLANRITNING

Entréplan



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



PLANRITNING

Övre plan



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





Magisk utsikt med
ringmuren som
granne







BOSTADSAKTA

ADRESS

Strandgatan 39, 621 55 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby Kruttornet 4

OMRÅDE

Visby innerstad

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 134 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt uppmätning

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 ½ plan

Byggnadsår 1780

Fasad Trä/puts

Stomme Trä

Fönster Kopplade fönster med spröjs

Bjälklag Trä

Grundmur Murar till berg

Tak Tegel/Plåt

Grund Gjuten

Uppvärmning Direktverkande el +
luft/luft-värmepump

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

RENOVERINGAR

Om- och tillbyggd 1975

Nytt tak i nord & syd. Omlagt i ost.

Nymålat i väst 2012 & 2022. Utvändiga
plåtarbeten 2011. Delvis ny el 2011.

Ommålad träfasad 2011 & 2020.

Nytt kök och badrum 2011.

Alla vitvaror utbytta utom tvättmaskin 2011.

2021 omlagda golv i kök, hall, sovrum nb.

Nya trappor mellan rumsutrymmen.

Alla inre ytor renoverade och målade 2011.

TOMT

Tomtarea 216 kvm

Tomtarea 216 m² (friköpt). Entré till trädgård sker via port från Strandgatan. Liten gräsmatta i gräns mot granne söderut som även avgränsas med häck. Mot Strandpromenaden bildar ringmuren gräns och vid denna del är muren så pass låg att man har utsikt mot havet. Mot huset är tomten stensatt med kalkstensflis.

BALKONG/UTEPLATS

Balkong om ca 15 m², läge söder.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fast lina. Anslutet till fibernätet.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 10 785 kr/år
(12 400 kWh/år)

Vatten/avlopp 6 867 kr/år

Renhållning 2 842 kr/år

Försäkring 4 430 kr/år

Summa 24 924 kr/år
(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (10/31/2016)

BOSTADSAKTA

Primärenergital 68 kWh/kvm/år
Energiklass D

EKONOMI

Utgångspris 13 500 000 kr

Taxeringsvärde 6 499 000 kr (fastställt
avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 2 533 000 kr

Markvärde 3 966 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 1 325 500 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2010-02-22) Naturvårdsområde
(1993-04-26) Fornlämning (1 st)

Servitut

Avtalsservitut Markanvändning

Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Markanvändning,
09-IM1-76/10456.1

ÖVRIGT

Visby medeltida innerstad tillhör världsarvet. Det är en unik och magisk plats på jorden. Här har vi en fastighet som ligger mitt i detta, i ett kvarter som heter Kruttornet och som sträcker sig från Almedalens norra gräns där det imponerande Kruttornet tornar upp sig, längs ringmuren norrut, med totalt bara 7 fastigheter i rad, och som slutar vid Botaniska Trädgården. Huset är från sent 1700-tal med skiftesverks-stomme, som genom åren genomgått om- och tillbyggnader men som

fick sin senaste karaktär och utformning efter en genomgripande renovering och ombyggnad 1975. Huset smälter väl in i stadsbilden och ger den ett stort miljöskapande värde.

Den lilla gården skyddas mot gatan av ett träplank med port och mot Strandpromenaden ligger ringmuren som ger ett bra skydd mot insyn och uppmärksamhet men från delar av tomten och från balkongen och det övre planet på bostaden har man en vidunderlig utsikt över muren, ut mot havet och horisonten och klara kvällar kan man från balkongen beskåda de mest spektakulära solnedgångar man kan uppleva i Visby. Det är svårt att finna andra lägen med den avskildhet man har med kombinationen av närheten till vattnet.

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

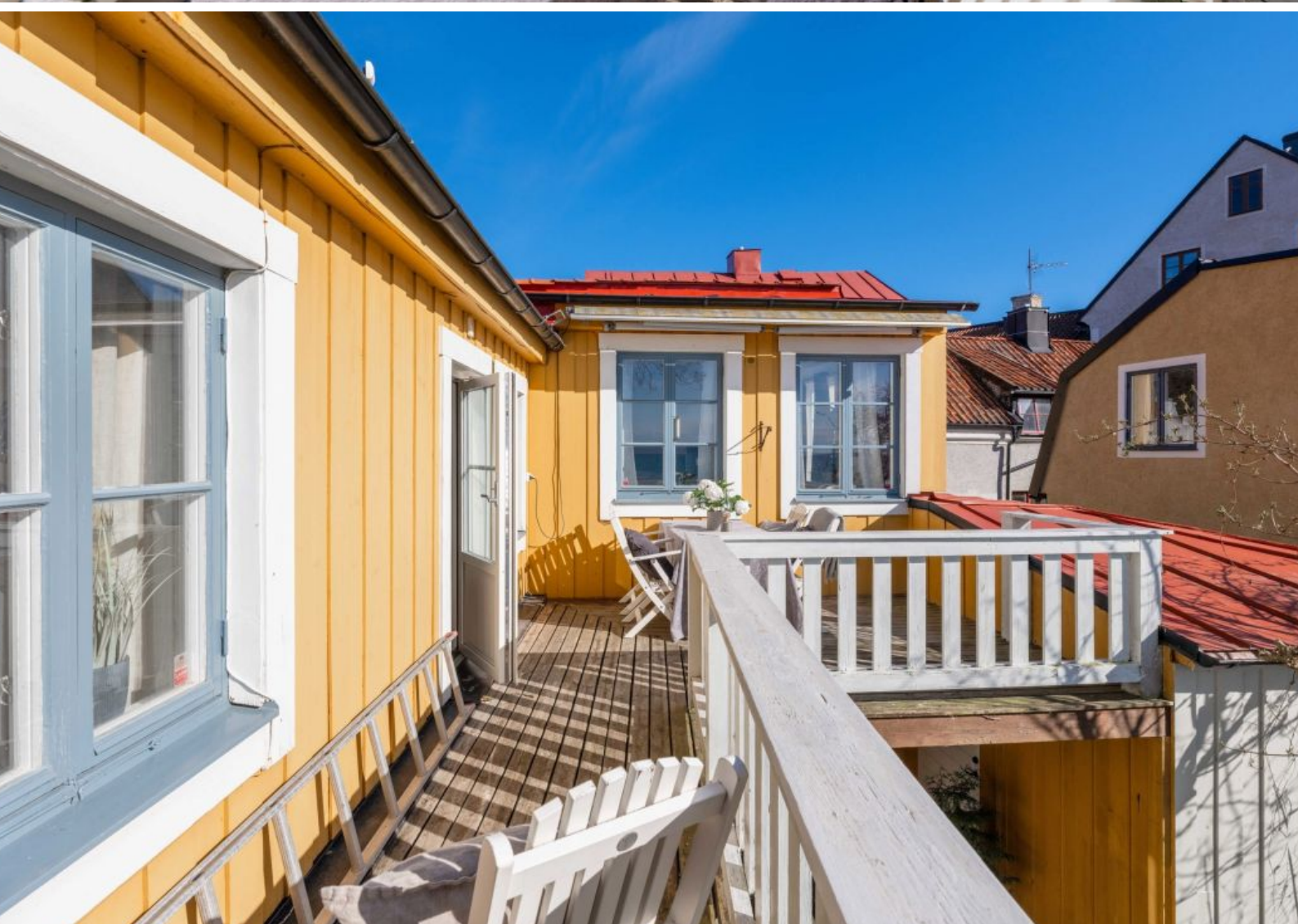
E-post hjalmar@bertwig.se















Liten fin tomt på 216 m²



Mellan Kruttornet och Botaniska Trädgården i Visby innerstad ligger denna fastighet med ringmuren som granne och gräns mot Strandpromenaden.



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)

