

TRIVSAM VILLA MED GÄSTHUS

VISBY - CENTRALT - LÄNNA

Ekmansgatan 12





FASTIGHETSMÄKLARE
Catrine Löfkvist

MOBIL
073 803 39 00

E-POST
catrine@bertwig.se

Ekmansgatan 12

Boarea: 170 kvm

Biarea: 64 kvm

Antal rum: 6 rok, varav 4 sovrum

Tomtarea: 945 kvm

Utgångspris: 5 500 000 kr



Trivsam villa med gästhus och garage

Välkommen till Ekmansgatan 12 – en trivsam villa med attraktivt läge i centrala Visby! Här bor du i en lugn och barnvänlig miljö, omgiven av en grönskande och insynsskyddad tomt som skapar en oas av avskildhet mitt i staden.

Den generösa tomten bjuder på en solig uteplats som lämpar sig utmärkt för både avkoppling och sociala tillställningar under sommarens varma dagar.

Huvudbyggnaden erbjuder tre rymliga sovrum och badrum på båda våningsplan, vilket skapar en flexibel och praktisk planlösning för både barnfamiljen och den som önskar extra utrymme. Köket är välutrustat med gott om förvaring och arbetsyta, medan vardagsrummet har vackert parkettgolv och rymmer både matsalsmöbel och soffgrupp.

På tomten finns dessutom ett rymligt gästhus med egen uteplats i soligt söderläge – perfekt för gäster, tonåring eller som hemmakontor. Ett praktiskt garage och goda parkeringsmöjligheter för flera bilar fulländar boendet.

Här får du ett hem att trivas i, med närhet till både skolor, service och Visbys historiska stadskärna.



BESKRIVNING

Bottenvåning

Entré med klinkergolv, avhångningsmöjligheter och trappa upp till övervåningen.

Hall med trägolv.

Kök med laminatgolv och matplats. Köket är utrustat med spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin och kombinerad kyl/frys.

Vardagsrum med trägolv.

Helkaklat duschrum med dusch, toalett, handfat med kommod samt handukstork (el).

Sovrum med trägolv, fransk balkong och fyra garderober.

Övervåning

Hall med laminatgolv och takkupa.

Sovrum 1 med trälamellgolv och garderober.

Sovrum 2 med laminatgolv och utgång till balkong.

Helkaklat duschrum med dusch, vägghängd toalett samt handfat med kommod.

Källarvåning

Groventré med klinkergolv.

Gästrum med klinkergolv.

Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och gott om förvaringsmöjligheter.

Matkällare med frys.

Förråd.

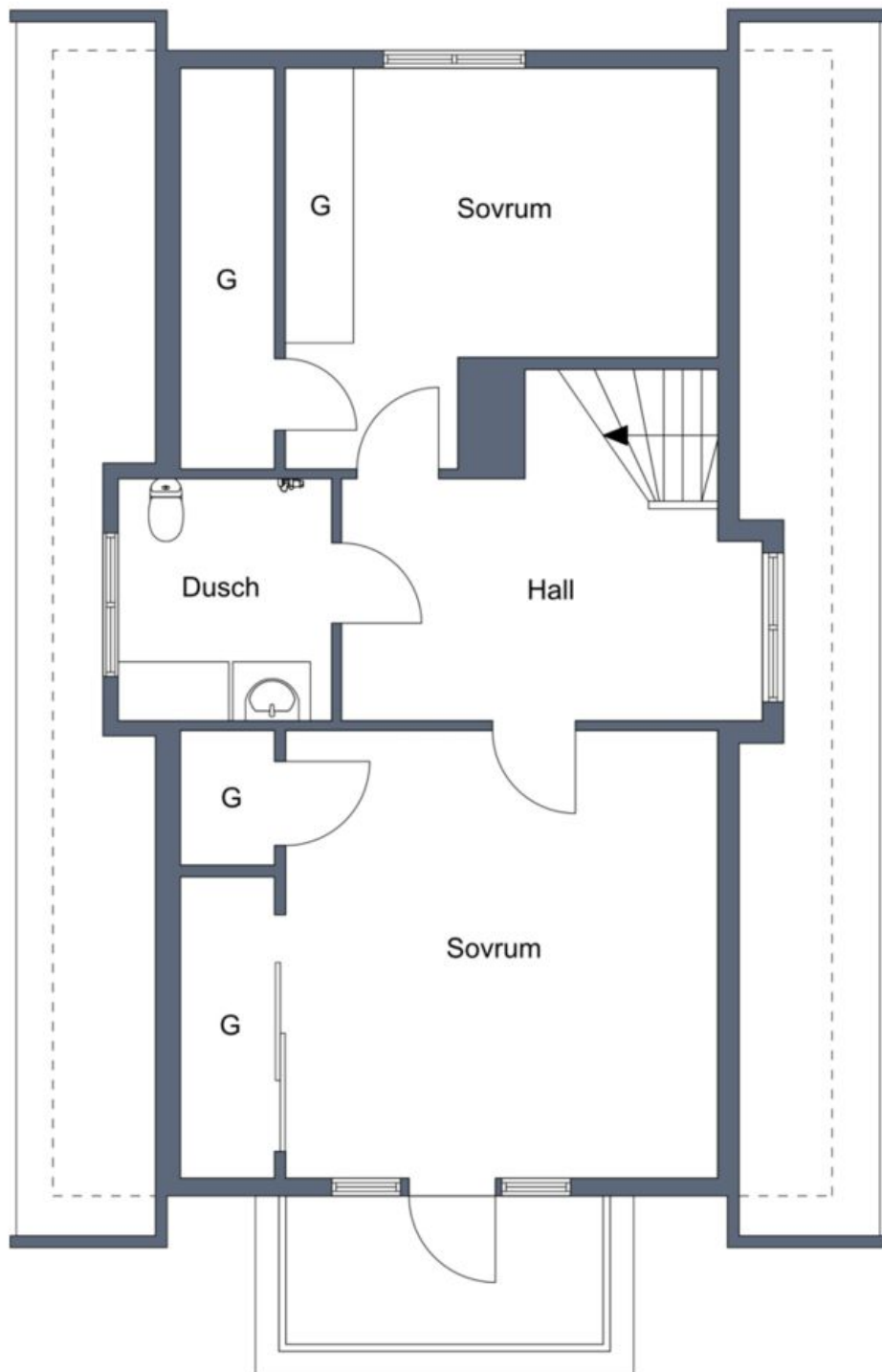
PLANRITNING



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

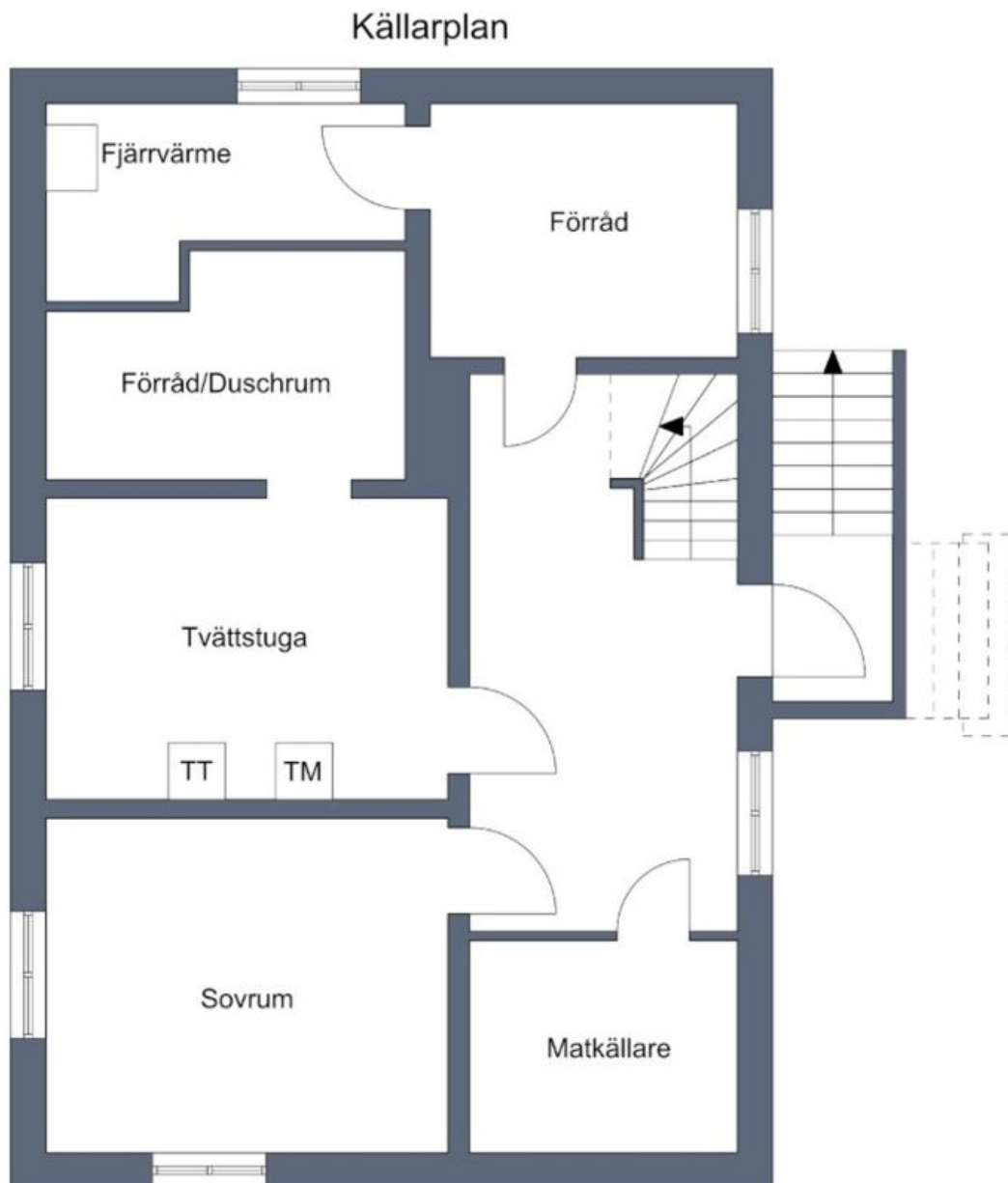
PLANRITNING

Övervåning



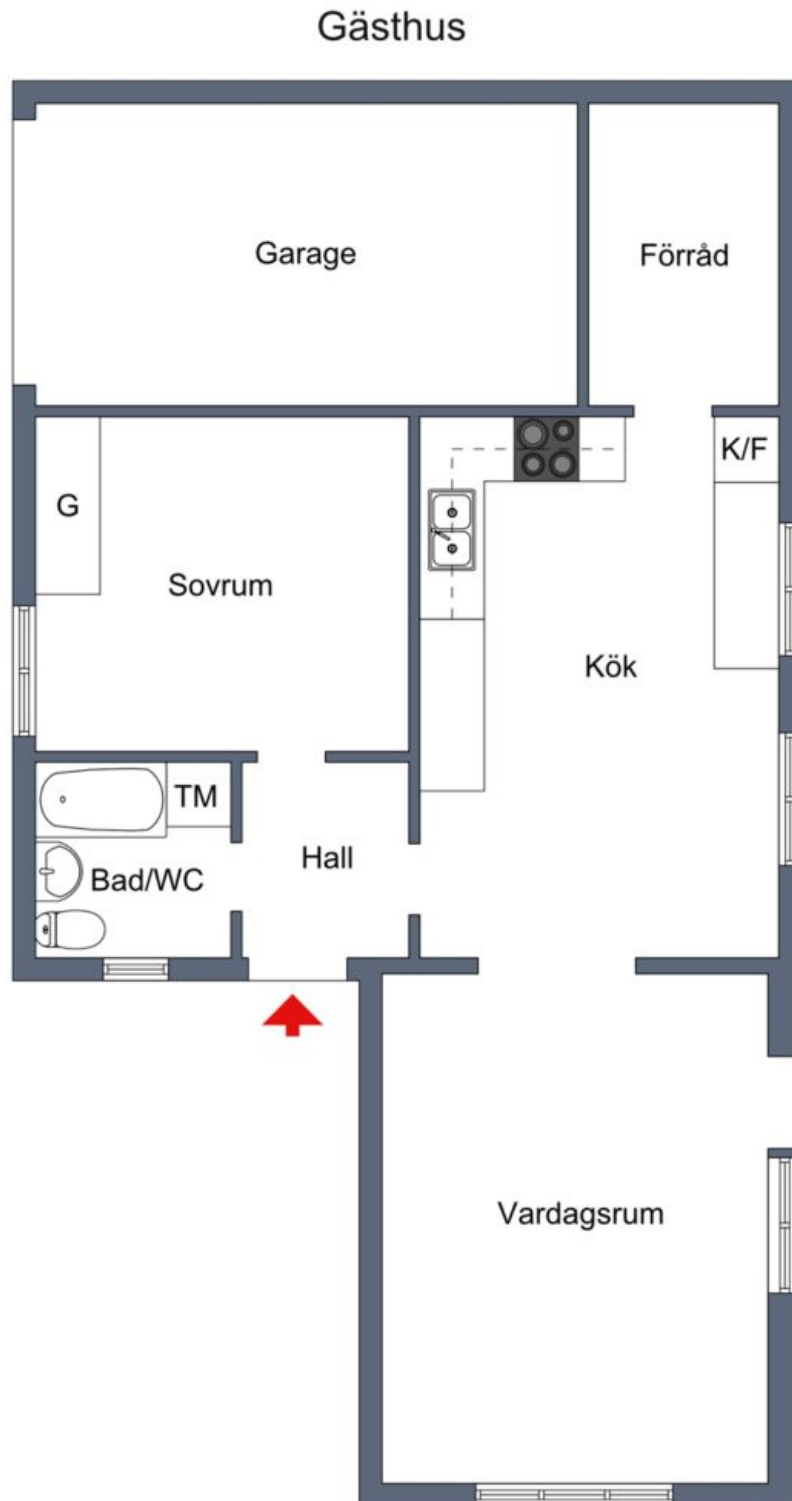
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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





Vardagsrummet
rymmer både
matsalsmöbel och
soffgrupp



Kök med laminatgolv och matplats. Köket är utrustat med spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin och kombinerad kyl/frys



BOSTADSAKTA

ADRESS

Ekmansgatan 12, 621 46 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby nejlikan 11

OMRÅDE

Visby - Centralt - Länna

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 170 kvm

Biarea 64 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. Boarean avser bostadshus om 110 kvm och gästhus om 60 kvm.

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 rok, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1,5-plansvilla med källare

Byggnadsår 1944

Fasad Puts

Stomme Trä

Fönster 2-glas bottenvåning, 3-glas övervåning

Bjälklag Trä

Grundmur Betong

Tak Tegel

Grund Källare

Uppvärmning Vattenburen värme via fjärrvärme

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 945 kvm

Den generösa och lummiga trädgårdstomten ramas in av staket och en tät, grön ridå som ger både insynsskydd och en känsla av rofylld avskildhet. Här samsas fruktträd, blommande buskar och välsköta planteringar – en idealisk miljö för både barnlek, odlingsglädje och avkoppling.

Gäststugan har sin egen charmiga trädgårdsdel, avgränsad av häckar och buskage, vilket skapar en privat och hemtrevlig känsla – perfekt för gäster eller som en egen liten retreat.

UTEPLATS

Vid entrén på baksidan av bostadshuset finner du en kalkstensbelagd uteplats i soligt söderläge – en perfekt plats för morgonkaffet eller avkoppling i eftermiddagssolen.

Längs södra fasaden av det charmiga gästhuset sträcker sig ytterligare en stenlagd uteplats, delvis under tak, vilket ger möjlighet till utevistelse oavsett väder. Intill gästhusets entré finns dessutom en mindre kalkstensyta – en inbjudande plats för en sittgrupp eller krukväxter som välkomnar besökare med grönskande intryck.

BILPLATS

Den asfalterade infarten rymmer flera bilar med gott om plats både innanför och utanför grinden – perfekt för familjens alla fordon eller när gäster kommer på besök. Det finns även ett praktiskt garage som ger trygg och väderskyddad parkering samt extra förvaringsmöjligheter.

BOSTADSAKTA

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fibernätet.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 12 480 kr/år

Vatten/avlopp 19 510 kr/år

Uppvärmning 42 345 kr/år

Renhållning 2 530 kr/år

Försäkring 1 462 kr/år

Summa 78 327 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 14 656 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2022-05-18)

Energiförbrukning 124 kWh/kvm och år

Energiklass D

ÖVRIGA BYGGNADER

GARAGE/GÄSTHUS:

Hall med klinkergolv.

Badrum med våtrumsmatta, badkar, toalett, handfat och tvättmaskin.

Sovrum med plastmatta och två garderober.
Kök med plastmatta, bra med skåpsförvaring och arbetsytor. Köket är utrustat med spis, köksfläkt, micro och kombinerad kyl/frys.
Förråd invid köket.

Vardagsrum med parkettgolv och utgång till uteplatsen.

Uppvärmning via elpanna och vattenburna radiatorer. Separat elmätare finns för gästhuset.

EKONOMI

Utgångspris 5 500 000 kr

Taxeringsvärde 4 402 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1944

Byggnadsvärde 2 181 000 kr

Markvärde 2 221 000 kr

Skatt/avgift 14 656 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 2 193 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30)

Tomtindelning (1938-12-31)

Stadsplan (1934-03-29)

U

PPGIFTER

Uppgifter

na 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.s

e





Huvudbyggnaden erbjuder tre rymliga sovrum och badrum på båda våningsplan, vilket skapar en flexibel och praktisk planlösning.



På tomten finns dessutom ett rymligt gästhus med egen uteplats i soligt söderläge – perfekt för gäster, tonåring eller som hemmakontor.







Här bor du i en lugn och barnvänlig miljö, omgiven av en grönskande och insynsskyddad tomt som skapar en oas av avskildhet mitt i staden.



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
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