

UNIK MÖJLIGHET

VISBY - CENTRALT - INNERSTAN

Norra Kyrkogatan 24





FASTIGHETSMÄKLARE
Catrine Löfkvist

MOBIL
073 803 39 00

E-POST
catrine@bertwig.se

Norra Kyrkogatan 24

Boarea: 130 kvm
Antal rum: 6 rok, varav 5 sovrum
Tomtarea: 462 kvm
Utgångspris: 12 000 000 kr

Unik möjlighet i hjärtat av Visby med utsikt mot S:t Nicolai kyrkoruin

Välkommen till en sällsynt chans att förvärva ett unikt boende innanför ringmuren i Visbys mest eftertraktade kvarter. Denna välbevarade fastighet kombinerar historisk charm med privat trädgårdsidyll.

Fastigheten består av totalt fem bostadsenheter – tre i det stora bostadshuset och två i de charmiga gårdshusen. En gemensam tvättstuga finns tillgänglig för de boende, med separat ingång i en vidbyggd byggnad till ett av gårdshusen, vilket gör vardagen smidig utan att störa gårdens rofyllda atmosfär. Den stora huvudbyggnaden kan eventuellt för den som önskar göras om till enfamiljshus, och då även utnyttja en del av vinden.

Det som verkligen gör detta boende unikt är den stillsamma innergården – en stenlagd oas med blomstrande perenner och en upphöjd trädgårdsdel med utsikt över Visbys karakteristiska takåsar och den mäktiga domkyrkan. Här kan du njuta av morgonkaffet i solen eller en middag under stjärnorna med medeltidens silhuetter som kuliss.

Fastigheten ligger tyst och skyddad från stadens sorl, men ändå bara ett stenkast från caféer, restauranger, butiker och havet. Ett hem för dig som värdesätter karaktär, historia och livskvalitet.

Välkommen hem till Visbys hjärta!

BESKRIVNING

Lägenhet ÖV bostadshus:

Hall med linoleummatta och hatthylla. Kök med linoleummatta, pentry med spisplattor och ugn, samt skafferi. Badrum med våtrumsmatta, kaklade väggar, dusch, handfat, spegelskåp och toalett. Allrum/Sovrum med linoleummatta, garderob samt kattvind/klädskåp.

Lägenhet, större, BV bostadshus:

Hall med plastmatta och hatthylla. Badrum med våtrumsmatta, kaklade väggar, dusch, handfat och spegelskåp. Kök med plastmatta, matplats och skafferi. Maskinell utrustning i form av kyl/frys, spis, ugn, fläkt. Sovrum med linoleummatta och garderob. Vardagsrum med trägolv.

Lägenhet, mindre, BV bostadshus:

Allrum/Sovrum med linoleummatta. Pentry med spisplattor, köksfläkt och kyl. Städskåp med varmvattenberedare. Badrum med våtrumsmatta, kaklade väggar, dusch, toalett, handfat samt spegelskåp.

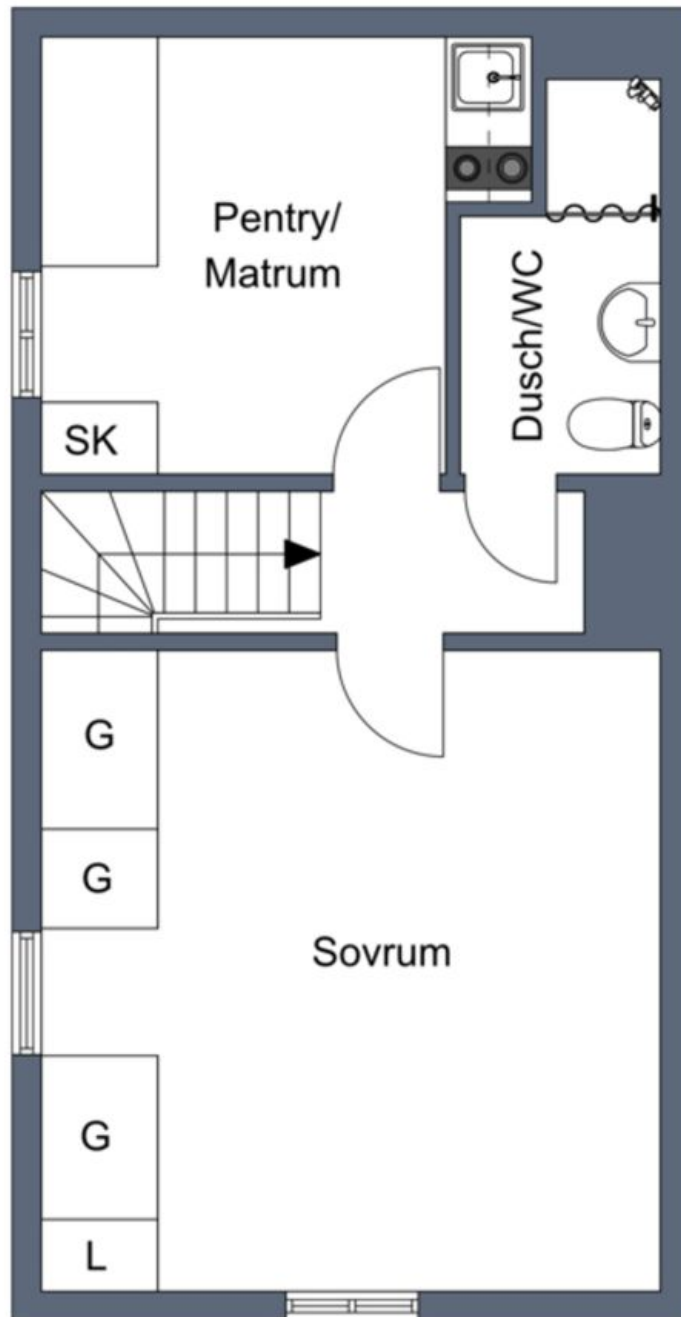
Gårdshus 1, vid parkeringen:

Hall med garderob. Sovrum med linoleummatta. Badrum med våtrumsmatta, kaklade väggar, dusch, handfat med kommod samt toalett. Vardagsrum och pentry med linoleummatta, matplats, garderob samt pentry med spisplattor, köksfläkt och kyl. Vind som kan vara möjlig att inreda. Källare med 4 st förråd.

Gårdshus 2: Hela huset värms upp med golvvärme. Hall med klinkergolv och garderob. Allrum med klinkergolv och pentry med spishäll, köksfläkt och kyl/frys. Sovrum med trägolv. Helkaklat badrum med dusch, toalett, handfat med kommod samt varmvattenberedare.



PLANRITNING



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



Lägenhet 1 trappa upp med
ingång från gatan.

PLANRITNING

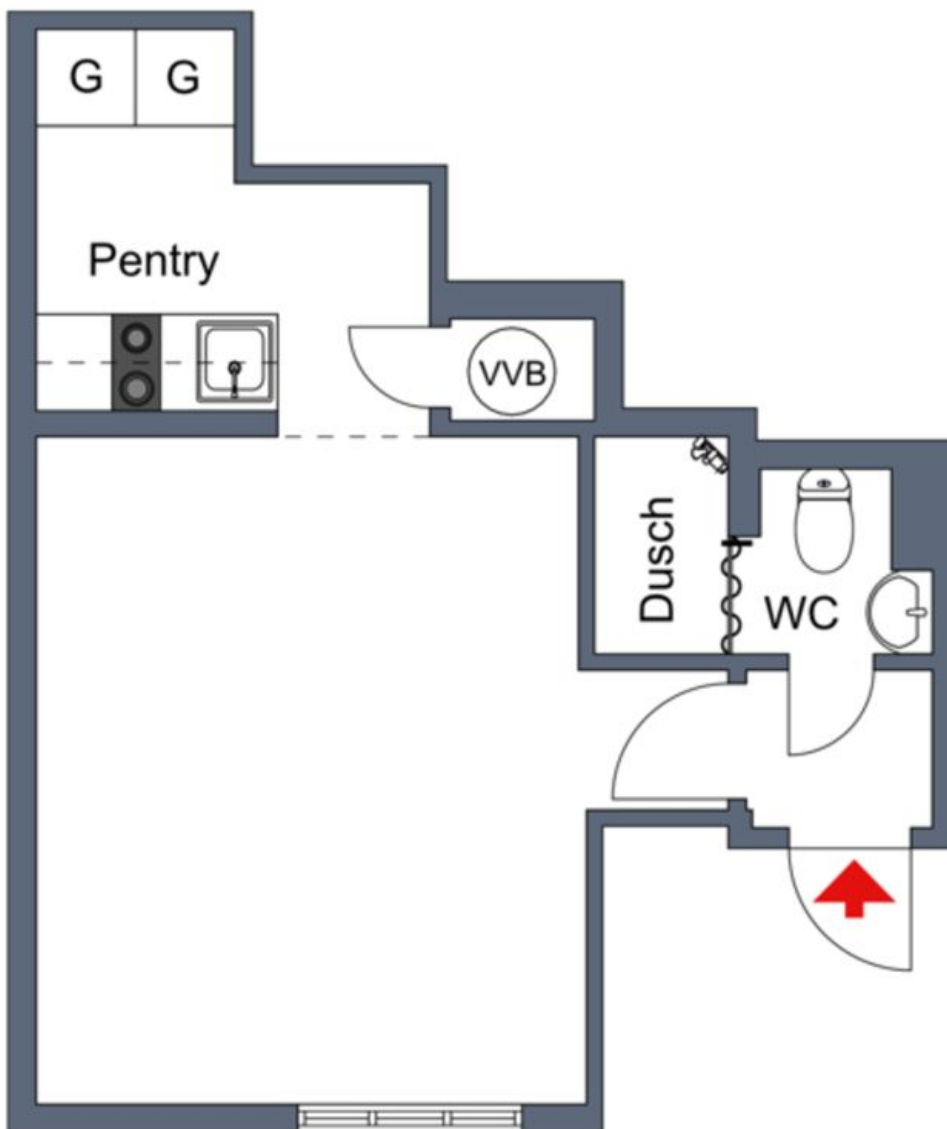


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Större lägenhet på bottenplan med ingång från gården.

PLANRITNING

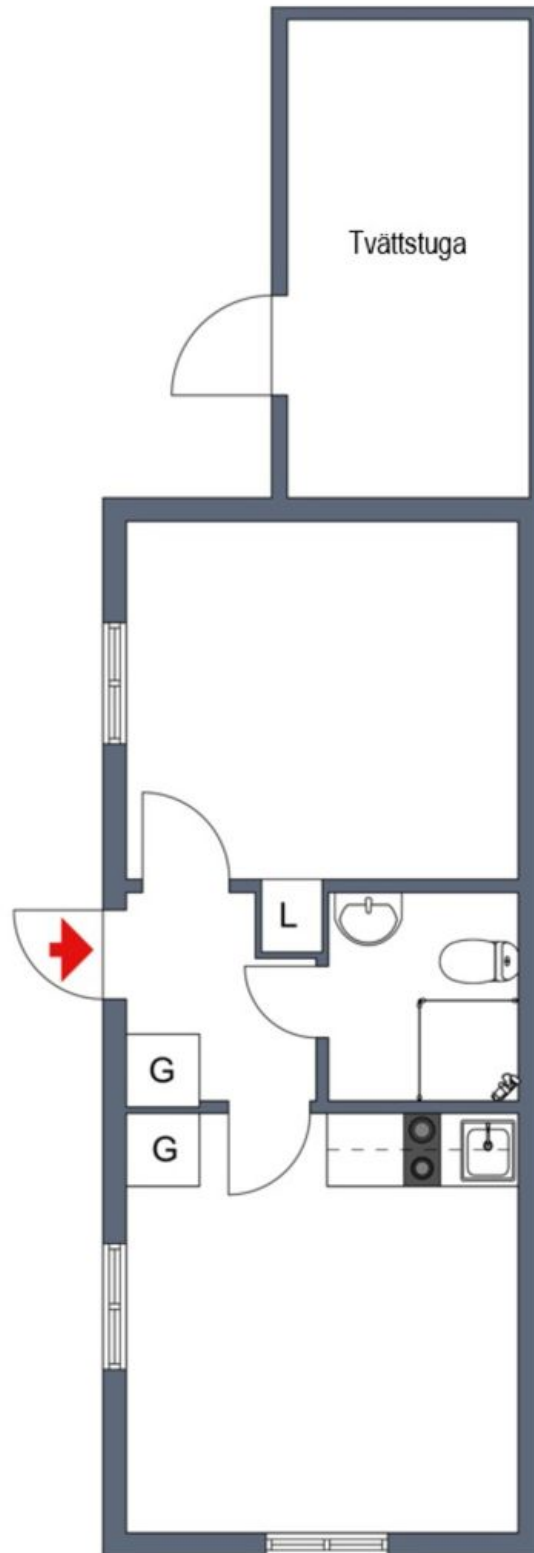


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Mindre lägenhet på bottenplan med ingång från gatan.

PLANRITNING

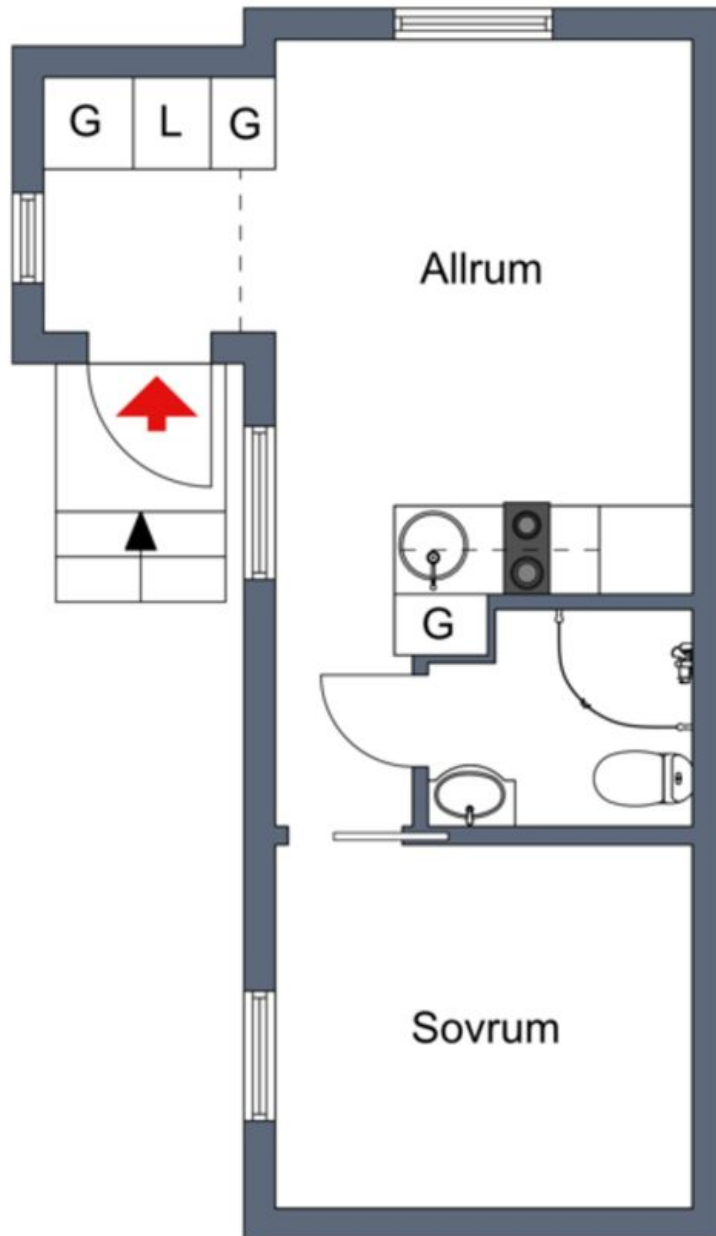


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Gårdshus vid parkeringen

PLANRITNING



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



Gårdshus 2.

BOSTADSAKTA

ADRESS

Norra Kyrkogatan 24, 621 55 Visby

FASTIGHETSBECKNING

Visby s:ta maria 11

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 130 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 5 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1909

Fasad Puts

Stomme Trä

Bjälklag Trä

Tak Tegel/Plåt

Uppvärmning Direktverkande el

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Ventilation Mekanisk frånluft

RENOVERINGAR

1996: totalrenoverades alla byggnader + tillbyggnad av tvättstuga, nytt förråd, tillbyggnad av lilla huset, inredning källare. Samtlig el utbytt. Ny oljeradiatorer och golvvärme installerades.

2017: 1 st trinett.

2018: Ny torktumlare.

2020: Ny tvättmaskin.

2022: Ny spis stor hus.

2023: 2 st trinett, 1 st VVB tvättstuga, 2 st K/F stora hus, lilla hus.

2025: Byte inkommande avstängningsventil vatten, målning plåttak och plåtkupor. Kontinuerligt underhåll fasad, fönster, inredning.

TOMT

Tomtarea 462 kvm

Bakom den stora träporten öppnar sig en stilla oas mitt i Visbys medeltida kvarter. Gården är stenlagd med oregelbundna, vackert slitna kalkstensplattor.

I mitten av gården breder en liten, välkött trädgård ut sig. Längst bak i trädgården reser sig en upphöjning – en liten platå av sten och jord med en liten uteplats med stenläggning. Utsikten är slående: över takåsar och S:t Nicolai kyrkoruin som bär på sekler av historia.

BALKONG/UTEPLATS

Flera fina uteplatser med stenläggning.

BILPLATS

Egen uppfart med kullersten och plats för 2 bilar.

DRIFTSKOSTNADER

(16 500 kWh/år)

Vatten/avlopp 15 800 kr/år

Uppvärmning 39 000 kr/år

Renhållning 1 800 kr/år

Försäkring 11 538 kr/år

Summa 68 138 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Vatten och avlopp avser kostnaden för 5 stycken hushåll och 23 kubikmeter.

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (6/11/2025)

Energiförbrukning 168 kWh/kvm/år

Energiklass F

ÖVRIGA BYGGNADER

Gemensam tvättstuga med golvvärme, klinkergolv, kaklade väggar, tvättho, varmvattenberedare samt tvättmaskin och torktumlare från Miele.

Källare med 4 st förråd.

Förråd med stenlagt golv.

EKONOMI

Utgångspris 12 000 000 kr

Taxeringsvärde 6 144 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 2 332 000 kr

Markvärde 3 812 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 1 000 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2010-02-22) Fornlämning (1 st)

ÖVRIGT

Från Visinvent:

Fastigheten S:ta Maria 11 är belägen i den norra delen av kvarteret och sträcker sig från Norra Kyrkogatan i väster till klintkanten i öster. Med långsidan åt gatan ligger ett bostadshus från andra hälften av 1700-talet, längs norra tomtgränsen finns ett förråd byggt kring sekelskiftet 1900 och längs södra tomtgränsen ytterligare ett förråd byggt under 1980-talet samt ett bostadshus sannolikt från mitten av 1800-talet.

Den nuvarande fastigheten motsvarar ungefär den tomt som finns markerad på 1697 års karta och som då var bebyggd med en stuga med kålgård. I 1785 års husklassifikation noteras på tomten ett trähus och ett stall med bräntak samt en trädgård. Detta trähus är med stor sannolikhet dagens bostadshus som under 1800-talet byggdes till bakåt in mot gården.

Vid slutet av 1800-talet såg fastighetens bebyggelsestruktur i stort ut som idag. På 1883 års karta markeras ytterligare ett uthus längs södra tomtgränsen. På senare kartor från första hälften av 1900-talet verkar uthusen längs södra tomtgränsen ha byggts ihop till en länga. När den östligaste byggnadsdelen revs är osäkert.

BOSTADSAKTA

Söder om huvudbyggnaden finns idag en infart samt en bilparkering och på baksidan av huset en stenlagd uteplats. Gångar av betongplattor leder genom gräsmattan upp till de övriga husen. Tomten sträcker sig sedan i etage upp mot klinten och närmast under klippan finns en gräsbevuxen plats med utsikt över S:t Nicolai ruin.

Fastigheten har genom en bevarad bebyggelsestruktur från åtminstone andra hälften av 1800-talet samt genom bostadshuset med sitt ursprung i 1700-talet, ett stort kulturhistoriskt värde. Bostadshusets tillbyggnader och moderniseringar samt de mindre husens ursprung och senare förändringar visar på ett representativt sätt hur 1700-talets låga trähusbebyggelse nyttjats och förändrats genom århundraden.

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

Catrine Löfkvist

Mobil 073 803 39 00

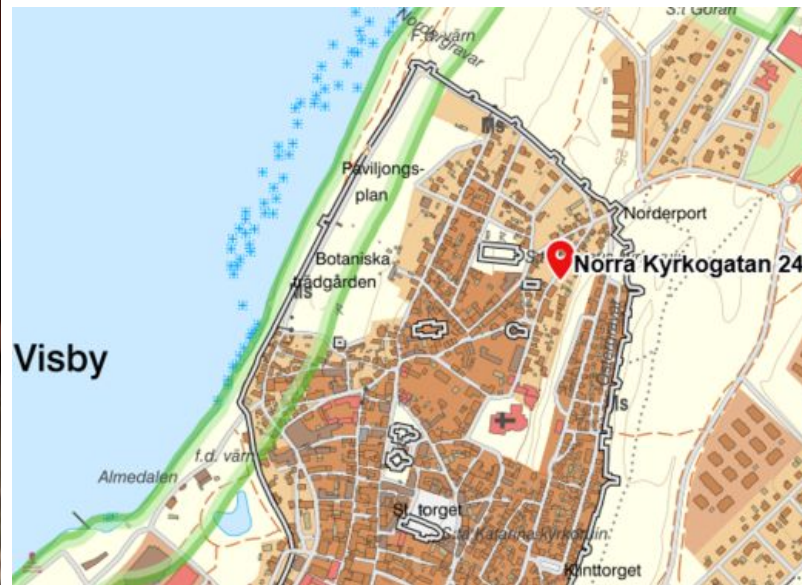
E-post catrine@bertwig.se







Fastigheten ligger tyst och skyddad från stadens sorl, men ändå bara ett stenkast från caféer, restauranger, butiker och havet. Ett hem för dig som värdesätter karaktär, historia och livskvalitet.



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 kontraktsgdagen 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 GOTTLAND



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