

ENASTÅENDE HAVSUTSIKT

SÖDRA VÄSTERGARN

Sanda Havsstigen 12





FASTIGHETSMÄKLARE
Leif Bertwig

MOBIL
070-343 21 00

E-POST
leif@bertwig.se

Sanda Havsstigen 12

Boarea: 247 kvm
Biarea: 37 kvm
Antal rum: 7 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea: 1 229 kvm
Utgångspris: 14 500 000 kr

Enastående havsutsikt i Västergarn.

Med havet, horisonten och solnedgången ständigt närvarande ligger detta fantastiska hus i utkanten av Västergarn, på Gotlands västkust. Byggt i 2 plan 2006 om 247 m² fördelat på hela 7 representativa rum och kök. På nedervåningen finns kök, matplats, vardagsrum med öppen spis med kasett, TV-rum, sovrum/kontor, badrum kombinerat med tvättstuga, bastu med dusch, garage, teknikrum och groventré. Stora fönsterpartier och delvis öppet upp till nocker rymd och ett fantastiskt ljusinsläpp. Övervåning med 3 stora sovrum, ett mindre och 2 badrum. Huset har bergvärme kombinerat med jordvärme och vattenburen golvvärme i hela huset. Stensatta terrasser runt om huset på entrésidan, södersidan och baksidan, där även poolen ligger. Boulebana med ljuvlig kvällsol. Lättskött plan och öppen tomt på 1 229 m² mot havet utan insyn. Nära till fina bad i Västergarn, Tofta och Björkhaga. Bara 3 km till Visby golfklubb, "Kronholmen" Sveriges vackraste och högst rankade golfbana.

BESKRIVNING

Planlösning på hela bostaden om 247 m².

I bottenplanet har man en stor, fin entré med garderobsvägg med skjutbara spegeldörrar och på motsatt sida svängd trappa upp till övervåningen. Rakt fram i väster mot havet i bottenplanet ligger ett stort rum, nedsänkt ett par trappsteg. Det är ett stort ljust samvaro/TV-rum med stensatt golv, stor skjutbar glasdörr med utgång till terrass och pool, bardisk, vinkyl och ingång till bastu/dusch. Detta rum har luftkonditionering. Bastun ligger upphöjd med trappa upp i en tornlikande del, utvändigt klädd med kalksten. Från bastun har man en vidunderlig utsikt mot havet.

I bottenplanets södra del ligger det kombinerade köket med matplats och vardagsrummet. Köket är fullt utrustat med all modern utrustning, köksbänkar i corian och fönsterbänkar i kalksten. Skåpinredning med ljusgrå luckor. Vardagsrummet har också utgång till terrassen mot både söder och väster. Rummet är öppet upp tillnock som ger en härlig rymd och fint ljus, och här finns också en öppen murad spis med kassett och ett vackert vitlaserat ekgolv. Denna del av bostaden har också luftkonditionering.

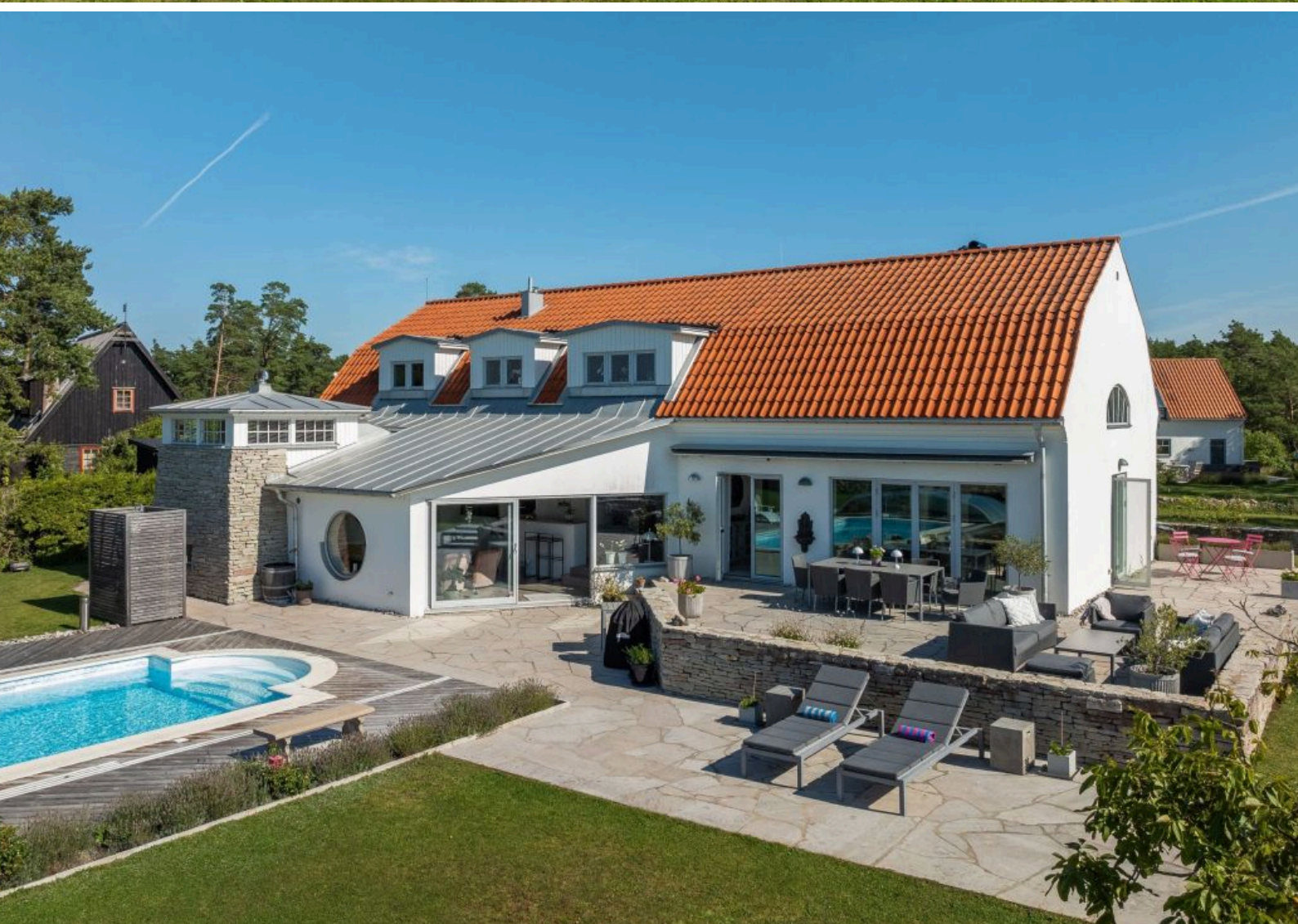
I bottenplanets norra del finns ett mindre sovrum/kontor med inbyggt kassaskåp och ett badrum kombinerat med tvättstuga, tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare (Miele). wc, handfat med kommod och dusch. Kakelklädda väggar och klinkergolv. Här finns även en ingång till garaget med fjärrstyrd port. I garaget finns flertal förvaringsskåp samt extra kyl/frys, Samsung French 90 cm. I denna del finns även teknikrum med värmepanna till bergvärmens fr 2006, avhårdare, ventilationsanläggning, cirkulationspump för varmvattnet och centraldammsugare. I anslutning till garaget ligger groventrén med diskho och förvaringsskåp med utgång till baksidan. Under

bastun, med separat ingång utifrån tomten finns ett teknikrum för pool- och bevattningsanläggningarna. Där finns det också gott om förvaringsutrymmen för olika redskap. Uppmätt boarea 141 m² bottenplan.

Övervåningen har hall och ett masterbedroom i den södra delen med fönster mot havet och glasbetong (ljusinsläpp) mot vardagsrummet i söder. Detta stora sovrum har egen luftkonditionering, stor walk-in closet och ett eget badrum med wc, dubbelkommod och dusch. Vitkalkade väggar och svart klinkergolv. I den norra delen finns två sovrum och ett kontors/sovrum samt gemensamt badrum med wc, kommod och bubbelbadkar. Även här fantastisk utsikt. Vitkalkade väggar och svart klinkergolv.

Uppmätt boarea 106 m² övre plan.

Hela bostaden är representativ, välkött och omsorgsfullt underhållen utan nämnvärt slitage.



PLANRITNING

Entréväningen



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



PLANRITNING

Övrevåningen



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



Fantastiska
utemiljöer utan
insyn



BOSTADSAKTA

ADRESS

Sanda Havsstigen 12, 6 23 79 Klintehamn

FASTIGHETSBECKNING

Sanda Lekarve 1:112

OMRÅDE

Södra Västergarn

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 247 kvm

Biarea 37 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt mätning

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

7 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 2-plan

Byggnadsår 2006

Fasad Puts

Stomme Lättbetong

Fönster 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Grundmur Betong

Tak Tegel

Grund Platta på mark

Uppvärmning Bergvärme/jordvärme

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Ventilation Mekanisk till- och frånluft

RENOVERINGAR

2019

Ombyggnad av cykelförråd med vedbod och plats för sopkärl.

Installation av vikbar duschvägg mot bubbelbadkaret i övre plan.

Renovering av badrum masterbedroom (ny inredning och ny kommod med två handfat, ny stor spegelvägg och nya duschväggar).

Installation av element i "poolrummet"

Installation av larm från Verisure

2020

Byggt väggar runt utedusch

Installation av ny värmepump till poolen

Insättning av spegelglas på halldörrar

Ommålning av alla väggar och tak i samtliga rum utom garaget

Ommålning av trappa

Sprutlackering av samtliga innerdörrar

Ommålning av samtliga fönster och dörrar

utvändigt

2021

Montering av skorstenshuv och ommålning av skorsten

Totalrenovering av kök (nytt kylskåp, diskho, diskmaskin, corianköksbänk med stänkskydd och köksskåp)

Omläggning av golv i vardagsrum, kök och gästrum på nb med vitlaserad ek.

Öppnat upp i befintlig mur för ny entré och anlagt terrass med kalksten på framsidan av huset.

Utökat terrassen på baksidan av huset med kalksten för plats för solstolar.

Anlagt kalkstenskanter i rabatter på framsidan och vid poolen

2022

Anlagt Boulebana (12 m x 3 m)

Anlagt kalkstensterrass vid boulebanan

BOSTADSAKTA

Installation av kassett i öppna spisen i vardagsrummet (Lotus H470)

2023

Uppförande av flaggstång 12 m (armering i jorden)

2024

Installation av elbilsaddare (Zapotec)
Nytt bastuaggregat med wifi (Tylö)

2025

Byte till huvudsäkringar 25 A i elcentralen

TOMT

Tomtarea 1 229 kvm

1 229 m², friköpt. Tomtarea 1 229 m² (friköpt). Plan tomt med gräsmatta. Syrenhäck mot söder, stenmur mot väster (havet) och tujhäck mot norr. Boulebana utanför tomten i väster. Tomten ligger sist på liten återvändsgata vilket innebär att man har inga intilliggande grannar åt varken öster, söder eller väster. Detta ger en behaglig avskildhet utan direkt insyn. Lagom avstånd till väg 140 samt höjdskillnad gör att man ej heller störs av trafiken. Beviljat bygglov finns för uppförande av mur, 180 cm hög, längs med del av norra tomtgränsen.

Nyanlagd boulebana på 12 x 3 meter med stensatt terrass på 15 kvm.

Överlåtelse sker även av 1/3-del av fastigheten Sanda Lekarve 1:25 (10 590 m²) som ligger mellan denna fastighet och vägen (140:an). Inköpt gemensamt med två grannar för att förhindra bebyggelse framför dessa tre fastigheter och bibehålla den fantastiska havsutsikten.

BALKONG/UTEPLATS

Stensatt terrass om ca 130m², läge sydväst. Kombinerad terrass och poolområde. Kringbyggd utedusch i anslutning till poolen.

BILPLATS

Garage om ca 30 m² med plats för 1 bil med ingång från bostadshuset och med fjärrstyrd port.

Det finns två bilplatser framför garageporten och gästparkering på vändplanen.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

TV: Via fiber Internet: Fastigheten är ansluten till fibernät; Sanda Västergarn Fiber

DRIFTSKOSTNADER

(11 000 kWh/år)

Vatten/avlopp 7 900 kr/år

Sotning 400 kr/år

Uppvärmning 23 000 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 4 425 kr/år

Renhållning 3 075 kr/år

Försäkring 5 900 kr/år

Övrigt 11 200 kr/år

Summa 55 900 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser kostnad för hushållsel, bergvärme och jordvärme. Övrigt avser fiber abonnemang (4 200 kr/år) samt larm från Verisure (7 000 kr/år).

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2017-05-10)

Energiförbrukning 88 kWh/kvm/år

Energiklass E

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Nybyggd förrådsbyggnad (2019) vid den norra gränsen; 15 kvm.
Cykelförråd, vedförråd och inbyggnad för plats för sopkärl

EKONOMI

Utgångspris 14 500 000 kr
Taxeringsvärde 5 351 000 kr (fastställt avseende år 2024)
Taxeringsår 2024
Värdeår 2006
Byggnadsvärde 4 301 000 kr
Markvärde 1 050 000 kr
Skatt/avgift 10 425 kr
Typpkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 5 305 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (1991-03-11) Finns att ta del av under "Dokument"

ÖVRIGT

Ett stort och representativt hus från 2006 där man bor med stil och klass. Havet, horisonten och solnedgången är ständigt närvarande. Bostaden upplevs som nybyggd och håller hög standard. Huset är arkitekt ritat och uppfört av duktiga hantverkare. Allt känns nytt och välskött och därmed även lättskött. Man har tillgång till en stor stensatt terrass runt stora delar av huset och med pool och poolområde mot väster. Resten av tomten är mycket lättskött - släta gräsmattor med bevattningsslingor i marken. Garageuppfarten är stensatt med gatsten och på entréområdet ligger kalksten. Ingen insyn från något håll.

Havet gör sig ständigt påmint både ute och inne. Huset är placerat så att de stora fönsterpartierna släpper in ljuset och havets skådespel på bästa sätt året runt.

Fastigheten är belägen strax söder om Västergarn och är även delägare i samfällighet som sträcker sig ända ner till havet. Samfälligheten är bildad för att undvika framtida bebyggelse mellan fastigheterna och havet. Nära till bra kommunikationer (busshållplats) utmed länsväg 140 mellan Visby och Klintehamn och några kilometer norrut ligger en av Sveriges vackraste och bästa golfbanor: Kronholmen. Vill man bada i havet kan man gå ner till föreningens badbrygga och grillplats eller så går det bra att bada vid sandstranden söder om hamnen i Västergarn. Vill man variera sig så; dryga 6 km norrut badar man vid Tofta Strand och 2 km söderut ligger Björkhaga.

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

Leif Bertwig
Mobil 070-343 21 00
E-post leif@bertwig.se





I bottenplanets södra del ligger det kombinerade köket med matplats och vardagsrummet.



Köket är fullt utrustat med all modern utrustning, köksbänkar i corian och fönsterbänkar i kalksten.

A bright, modern living room with a high, vaulted ceiling made of light-colored wood planks. A large window with white frames and sheer curtains offers a view of a lush green outdoor terrace with a table and chairs. The room features a brown sofa with patterned cushions, a coffee table, and a floor lamp. A chandelier with multiple light bulbs hangs from the ceiling. The overall atmosphere is warm and inviting.

Havet, horisonten
och solnedgången
är ständigt
närvarande.





Vardagsrummet är öppet upp tillnock som ger en härlig rymd och fint ljus, här finns också en öppen murad spis med kassett.





Fastigheten har en lättskött tomt , stort poolområde för avkoppling och poolbad och generösa stensatta terrasser.





Trevligt relax/TV-rum med stengolv, skjutdörr mot terrass/pool, bardisk, vinkyl samt igång till bastu och dusch.





Bastun ligger upphöjd med trappa upp i en tornlikande del. Från bastun har man en vidunderlig utsikt mot havet.



Nedre plan inrymmer även ett mindre sovrum/kontor och ett badrum kombinerat med tvättstuga.

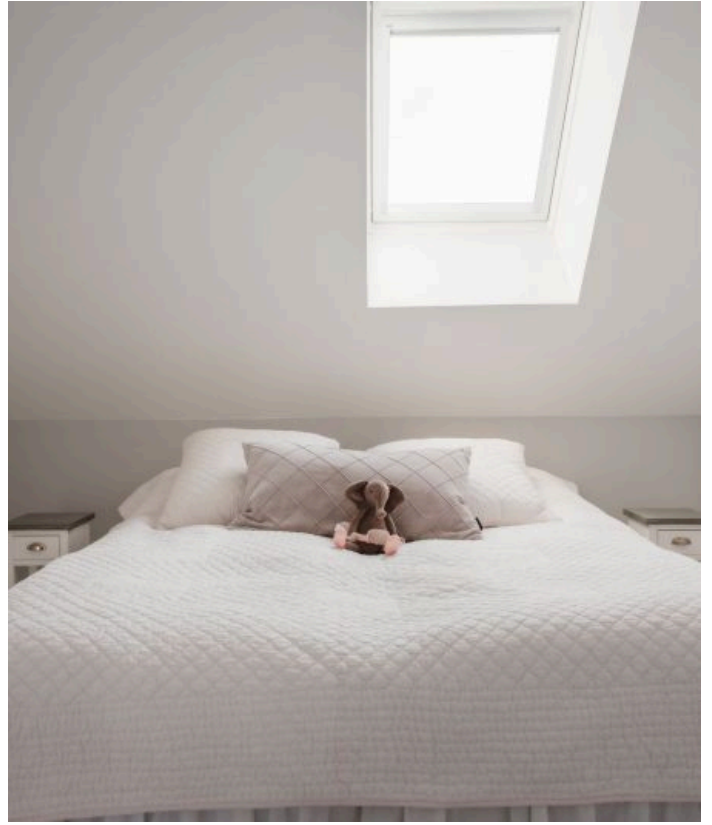


Master bedroom som gör skäl för namnet med egen luftkonditionering , en stor walk-in closet och ett eget badrum.





I den norra delen av huset finns två rofyllda sovrum samt ett flexibelt kontor/sovrum.







Stilrent och smakfullt inrett badrum med bubbelbadkar, här njuter du dessutom av en fantastisk utsikt.





Några kilometer norrut ligger en av Sveriges vackraste och bästa golfbanor, Kronholmen. Vill man bada i havet kan man gå ner till föreningens badbrygga eller så går det bra att bada vid sandstranden söder om hamnen i Västergarn.



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 GOTTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Leif Bertwig

MOBIL

070-343 21 00

E-POST

leif@bertwig.se

Erfarenhet och passion är
kanske det som bäst fångar
Leif person och ambition.

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