

CHARMIGT OCH NATURNÄRA

ÖSTERGARN - ÖSTRA GOTLAND

Gammelgarn Hardej 476





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Gammelgarn Hardoj 476

Boarea: 42 kvm

Antal rum: 2 rok, varav 1 sovrum

Tomtarea: 2 537 kvm

Utgångspris: 1 995 000 kr



An aerial photograph of a property nestled in a dense forest of tall pine trees. The property features a main house with a grey roof and a red-painted exterior, a blue outdoor sofa set, and two smaller outbuildings, one with a red roof and a yellow door. The scene is captured from a high angle, showing the surrounding greenery and the layout of the buildings.

Charm och naturnära läge

Ett modernt bulhus uppfört i klassisk stil, inspirerat av tidiga byggtraditioner, erbjuder här ett unikt och charmigt boende. Här bor du i ett rofyllt läge med naturen och skogen som närmsta granne – en plats för avkoppling året om.

På tomten finns även två isolerade friggebodar, perfekta för gäster, samt en praktisk förrådsbod. Huset lämpar sig lika väl för sommarvistelser som för vintermys, då braskaminen sprider både värme och en inbjudande atmosfär under årets kallare månader.

Fastigheten är belägen i hjärtat av Gammelgarn, strax väster om kyrkan, omgiven av ett vackert, böljande kulturlandskap. Här har du nära till några av Gotlands mest omtyckta badstränder, samtidigt som du bor lugnt och avskilt. Ett idealiskt läge för dig som vill kombinera stillhet med närhet till Östergarnslandets rika utbud av natur, kultur, restauranger och sommaraktiviteter.

BESKRIVNING

Bostaden om 42 m² erbjuder en genomtänkt planlösning med ett rymligt sovloft om 16 m².

Entré sker genom en vacker, gedigen dörr som leder in i den inbjudande storstugan. Rummet är öppet upp tillnock med synliga stockar som ger en genuin karaktär. Här finns trägolv med breda tiljor och väggar klädda i gotländsk vitlaserad liggande furupanel. Gavelväggen är putsad och målad i en varm gul ton som skapar en harmonisk helhet. Centralt placerad finns en braskamin som effektivt värmer upp hela stugan och bidrar till en trivsamt atmosfär.

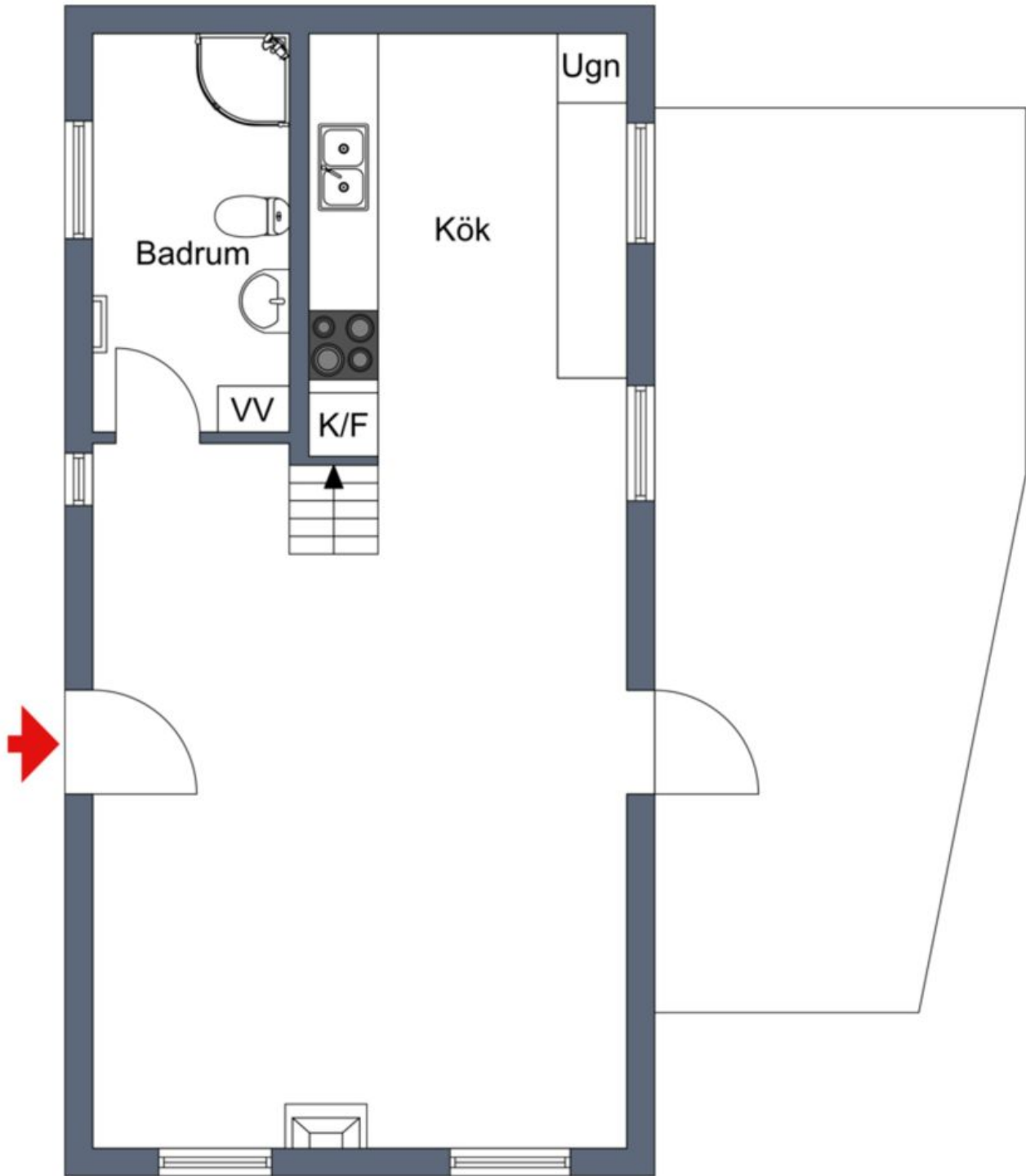
Köksdelen är smakfullt integrerad med storstugan i en öppen planlösning. Här finns klinkergolv med golvvärme, generösa arbetsytor samt utrustning i form av spishäll, fläkt, kyl/frys, diskmaskin och inbyggnadsugn. Köket är ljust och funktionellt med god kontakt mot sällskapsytorna.

Badrummet är stilrent utformat med klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar. Utrustningen består av WC, handfat, dusch med glasvägg, handdukstork samt varmvattenberedare.

En trappa leder upp till det övre planet där ett rymligt sovloft. Härifrån har du en fin överblick över storstugan, vilket förstärker känslan av rymd och ljus.

På tomten finns en fristående gäststuga om 15 m². Den erbjuder ett stort rum med klinkergolv med golvvärme samt väggar i gotländsk vitlaserad liggande furupanel – en perfekt plats för gäster eller extra sovplatser. Det finns ytterligare en gäststuga om 15 m² samt ett kallförråd.

PLANRITNING



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



Sorstugan har öppet upp till
nock med synliga stockar
som ger en genuin karaktär.
Här finns även ett vackert
trägolvtäckning med breda tilljor.





Köksdelen är smakfullt integrerad med storstugan i en öppen planlösning. Här finns generösa arbetsytor och gott om förvaring.





Badrummet är stilrent utformat med klinkergolv med golvvärme och helkaklade väggar.



En trappa leder upp till det övre planet där finns ett rymligt sovloft. Härifrån har du en fin överblick över storstugan





BOSTADSAKTA

ADRESS

Gammelgarn Hardej 476, 6 23 67
Katthammarsvik

FASTIGHETSBECKNING

Östergarn rodarve 2:7

OMRÅDE

Östergarn - Östra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 42 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

2 rum, varav 1 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1-plansvilla

Byggnadsår 2011

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster, kopplade

Bjälklag Trä

Tak Faltak

Grund Krypgrund

Uppvärmning Braskamin och golvvärme på el

Vatten/avlopp Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

Från Klart Vatten: På Östergarn Rodarve 2:7

finns uppgifter om en enskild

avloppsanläggning för rening av WC- och BDT

-vatten med tillstånd från 2007 som avser 1

hushåll på fastigheten. Anläggningen är utförd

2007 och består av en trekammarbrunn och efterföljande infiltration på 40 kvm gemensam med ett hushåll från grannfastigheten Rodarve 2:6. Infiltrationen är placerad på Östergarn Rodarve 2:1.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 2 537 kvm

Enkel och lättskött tomt

BALKONG/UTEPLATS

Fin altan åt sydost

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ej fiber

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 1 156 kr/år

Sotning 254 kr/år

Uppvärmning 17 900 kr/år

Renhållning 1 540 kr/år

Försäkring 1 850 kr/år

Summa 22 700 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Termostat ställt på 17g i golvvärmen på WC och

i kök. Den dränkbara pumpen som är till den

borrade brunnen som delas med grannen är

kopplad på fastighetens elabonnemang.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

EKONOMI

Utgångspris 1 995 000 kr

Taxeringsvärde 1 790 000 kr (fastställt
avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2011

Byggnadsvärde 942 000 kr

BOSTADSAKTA

Markvärde 848 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 1 275 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Fastigheten ligger utanför detaljplan

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

Linus Edwardson

Mobil 0739-29 99 91

E-post linus@bertwig.se





På tomten finns en fristående gäststuga om 15 m². Den erbjuder ett stort rum med klinkergolv med golvvärme.



På tomten finns även en gäststuga om 15 m² samt ett kallförråd.





ENTRER
V. I. P



Fastigheten ligger i ett lugnt och naturnära område på östra Gotland med öppna landskap, närhet till havet och goda möjligheter till friluftsliv. Området präglas av gotländsk kulturmiljö och lantlig bebyggelse.



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
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare. 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