

EXKLUSIVT NÄRA HAVET

VÄSTERGARN - VÄSTRA GOTLAND

Västergarn Lauritse 148E





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Västergarn Lauritse 148E

Boarea:	172 kvm
Antal rum:	7 rok, varav 6 sovrum
Tomtarea:	1 504 kvm
Utgångspris:	7 250 000 kr



Exklusivt och lugnt intill Kronholmens golfbana och havet

I Västergarn på Gotlands vackra västkust, lugnt beläget på en återvändsgata precis intill Kronholmens prisbelönta golfbana, ligger denna exklusiva och arkitektritade fastighet. Boendet genomsyras av en generös rymd och stilrena, tidlösa materialval. Här erbjuds ett boende utöver det vanliga – en privat oas som kombinerar livskvalitet med golf i världsklass och nära till bra badplatser.

Huvudbyggnaden om 139 kvadratmeter välkomnar med ett stort, öppet allrum där en imponerande takhöjd och en braskamin sätter tonen. De stora skjutdörrarna i glas suddar ut gränsen mellan inne och ute, och leder direkt ut till den vackra utemiljön med stilren kalkstensflis och en lummig baksida i härlig grönska. Interiören är välplanerad med fyra harmoniska sovrum, exklusiva kalkstensgolv eller enstaviga parkettgolv, samt behaglig vattenburen golvvärme i hela huset. Dessutom finns det solceller på taket som avlastar elkostnaden på ett utmärkt sätt.

För maximal återhämtning finns en egen, lyxig spaavdelning inne i huset utrustad med ett stort spabad, ångbastu och dubbla duschar – perfekt efter en lång dag på greenen eller en mysig höstpromenad.

På fastigheten finns även ett helt självförsörjande gästhus om 33 kvadratmeter. Med sina två sovrum, pentry och badrum är det idealiskt för gäster, tonåringar eller för den som vill generera mycket goda hyresintäkter.

BESKRIVNING

Huvudbyggnaden nås via entré på framsidan av huset som leder in i hall med avhängning av ytterkläder. Här ligger kalkstensgolv med golvvärme. Dessa golv ligger i hela huset utom i två av sovrummen.

In till höger möts du av det stora vardagsrummet/allrummet som är husets hjärta. Här finns gott om plats för umgänge och rymmer med enkelhet en stor matplats och soffor. Två stora helglasade skjutdörrar (Hajom) ut mot framsidan av huset. Kamin finns i detta rum som värmer gott och ger hög mysfaktor. Öppet upp till taknock i denna del vilket ger en sällsynt rymd.

I anslutning till vardagsrummet ligger köket som är U-format. Här ligger kalkstensbänkskivor och rostfria vitvaror – inbyggd ugn och micro, spishäll, dubbla kombinerade kyl/frys samt diskmaskin.

De fyra sovrummen nås alla från vardagsrummet och har alla garderober. De två sovrummen närmast huvudentrén har enstaviga parkettgolv och de andra två sovrummen har kalkstensgolv.

Mot baksidan av huset finns groventré som inrymmer panna, tvättmaskin, torktumlare och garderob. Härifrån nås badrum med dusch, wc, handfat och handdukstork. Kalkstensgolv i både badrummet och groventrén.

I den tillbyggda delen av huset som ligger in till vänster om huvudentrén ligger spaavdelning med stort uppvärmt spabad, ångbastu helt klädd i mosaik som även har en takdusch. Mörktonade glas ut mot spabadet. Det finns även en dusch utanför ångbastun. Hela spaavdelningen har kalkstensgolv med

golvvärme. I anslutning till den tillbyggda delen finns wc och handfat som blir ett genomgångsrum till spaavdelningen.

Gästhuset

Gästhuset har två ingångar. Rummet närmast carporten nås via glasade altandörrar och de innersta rummet nås via täckt ytterdörr. Hela huset har diskret klinkergolv och båda rummen har generös storlek och rymmer med enkelhet dubbelsängar. Mellan rummen finns pentry och badrum. Pentryt har kyl och kokplattor. Badrummet har wc, handfat, handdukstork och dusch.

Omgivning

Läget erbjuder ett unikt privilegium då du bor granne med Visby GK, upprepat rankad som Sveriges bästa golfbana. Här finns den sällsynta lyxen att kunna ta golfbilen direkt från fastigheten ut till banan.

Med närhet till badplatser, restauranger, goda bussförbindelser och ett behändigt avstånd in till Visby är detta ett kompromisslöst hem att trivas i året om.



Vackra utemiljöer med stilren kalkstensflis och en lummig baksida i härlig grönska.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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



Här erbjuds en
generös rymd och
stilrena, tidlösa
materialval





Vardagsrummet/allrummet är husets hjärta, här finns gott om plats för umgänge. Här finns även en kamin för både värme och mysfaktor.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Västergarn Lauritse 148E, 6 22 30 Gotlands
Tofta

FASTIGHETSBETECKNING

Västergarn lauritse 1:27

OMRÅDE

Västergarn - Västra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 172 kvm

Areakälla Säljarens information, enligt egen
uppmätning, avviker från taxerad boarea/biarea
som är 116kvm/33kvm.

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 6 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1-plansvilla

Byggnadsår 2011/2018

Fasad Puts

Stomme Lättbetong

Fönster 3-glas

Bjälklag Trä

Tak Falsad aluzink

Grund Platta på mark

Uppvärmning Luft/vatten värmepump, kamin,
vattenburen golvvärme. Direktverkande el i
gästhus

Vatten/avlopp Kommunalt vatten och avlopp
året om. Via samfällighet.

Ventilation Mekanisk frånluft

TOMT

Tomtarea 1 504 kvm

Plan tomt som kombinerar gräsytor för lek med
kalkstenslagda gångar och uteplatser. Vackra
planterade träd och buskar ramar in tomten väl.
Skyddad uteplats bakom gästhuset som är en
utmärkt plats för soliga dagar. På baksidan av
huset finns en grusad uteplats med
planteringslådor som är en utmärkt plats för
morgonkaffet.

BILPLATS

Carport och plats för ytterligare en bil i
anslutning till carporten. Laddstolpe i carporten.
Isolerat förråd är byggt i anslutning till
carporten.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 42 066 kr/år

(15 902 kWh/år)

Vatten/avlopp 9 984 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 7 334 kr/år

Renhållning 2 983 kr/år

Försäkring 7 468 kr/år

Summa 69 835 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Säljarens faktiska kostnad för 2025, avser
permanentboende.

ENERGIDEKLARATION

Status Beställd

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus uppfört 2011 i motsvarande utförande som huvudbyggnad. Två sovrum, pentry och badrum med wc/dusch.

Carport med isolerat förråd i anslutning.

Oisolerade förråd med två delar på baksidan av huset. Perfekt för utemöbler, cyklar, gräsklippare och trädgårdsredskap.

EKONOMI

Utgångspris 7 250 000 kr

Taxeringsvärde 3 836 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2011

Byggnadsvärde 2 756 000 kr

Markvärde 1 080 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

TILLTRÄDE

Tillträde till sommaren är möjligt, annars enligt överenskommelse.

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

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

VÄSTERGARN KRONHOLMEN 1:3 M FL
(Detaljplan) Akt nr 09-P-185
(2009-11-09)

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

GOTLAND VÄSTERGARN S:55

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

GOTLAND VÄSTERGARN GA:16 (Vägar,
Grönområden)
GOTLAND VÄSTERGARN GA:17
(Vattenförsörjning, Avloppsanläggning)
GOTLAND VÄSTERGARN GA:21



Praktiskt U-format kök med kalkstensbänkskivor och rostfria vitvaror och dubbla kombinerade kyl/frys.





Lyxig spaavdelning med
spabad, mosaikklädd
ångbastu med takdusch,
dusch samt kalkstensgolv
med golvvärme.





Fastigheten inrymmer fyra sovrum, två av dessa har enstaviga parkettgolv och de andra två har kalkstengolv.



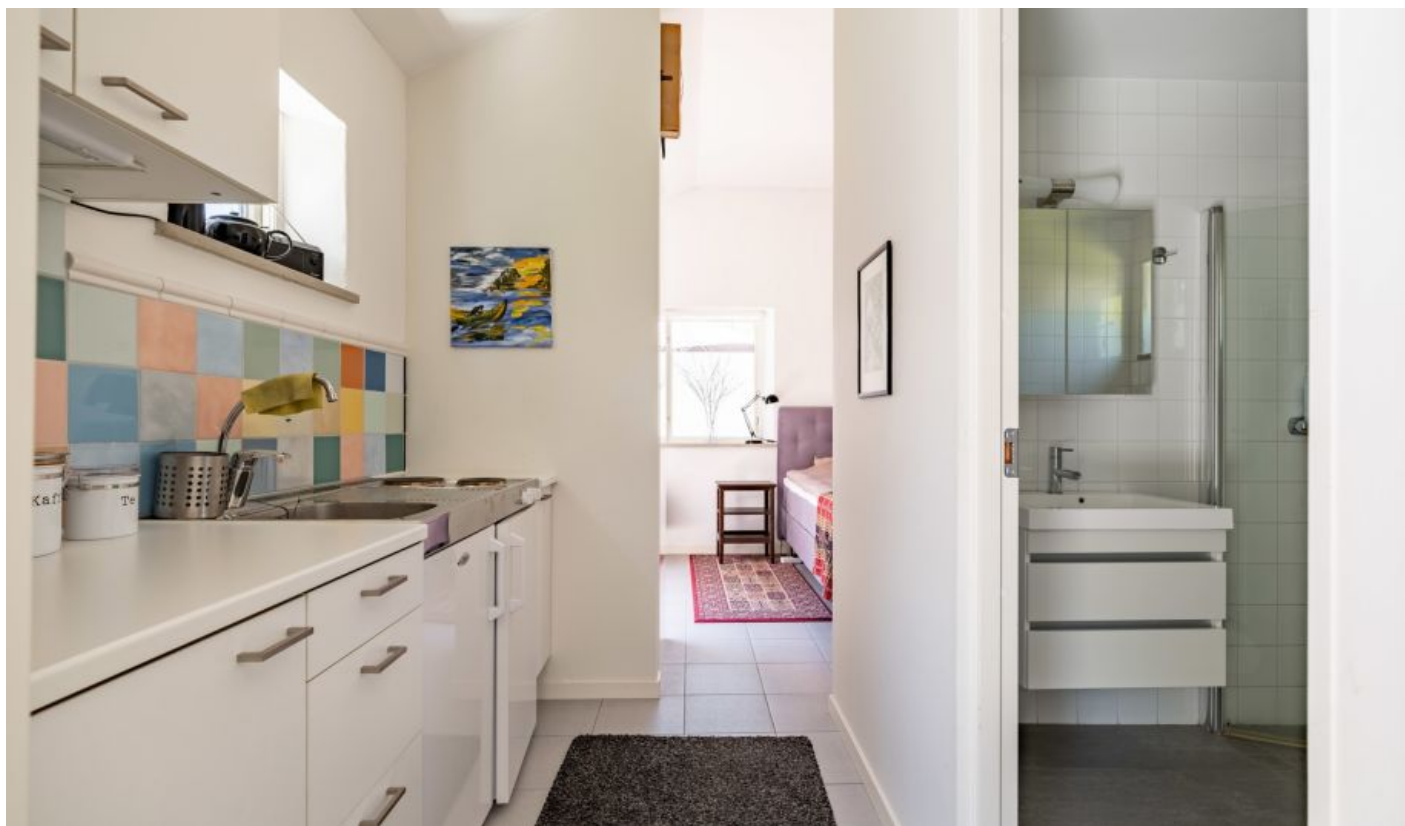
Garderober finns i samtliga
fyra sovrum.



Mot baksidan av huset finns badrum med dusch, wc, handfat och handdukstork. Golvet pryds av ett vackert kalkstengolv.



På fastigheten finns även ett helt självförsörjande gästhus uppfört 2011 om 33 kvadratmeter.



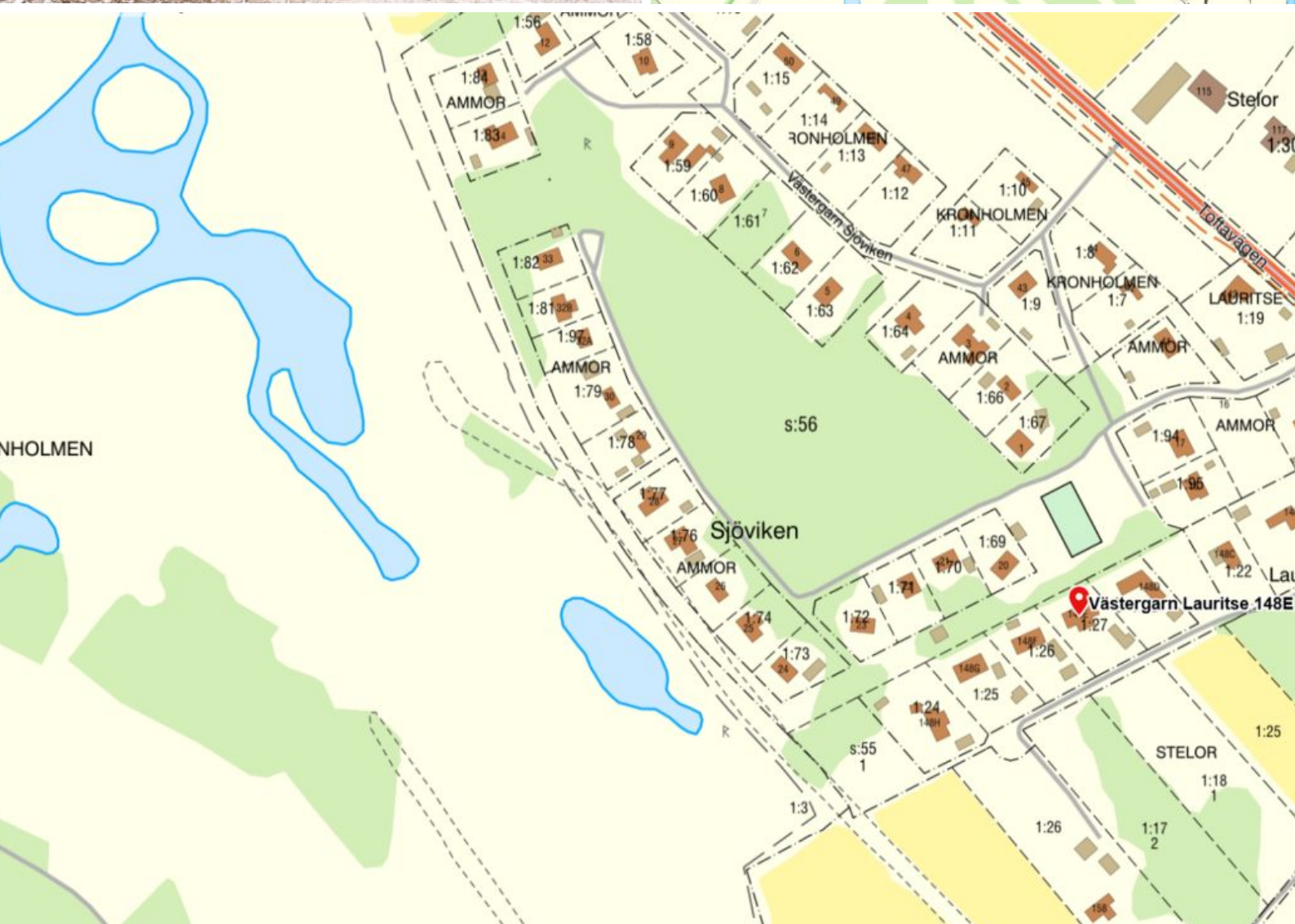
Med sina två sovrum,
pentry och badrum är det
idealiskt för gäster,
tonåringar eller för
uthyrning.







Västergarn är ett attraktivt kustsamhälle med närhet till hav, sandstränder, Kronholmens golfbana och vacker natur. Här kombineras lugn och avskildhet med goda kommunikationer till Visby.



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
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
INSTAGRAM @bertwig




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING