

CHARMIG 30-TALSVILLA

VISBY - CENTRALT - SÖDER

Villagatan 4





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Villagatan 4

Boarea: 145 kvm

Biarea: 55 kvm

Antal rum: 6 rum, varav 4-5 sovrum

Tomtarea: 1 010 kvm

Utgångspris: 6 750 000 kr



Charmig och varsamt renoverad 30-talsvilla på idylliska Villagatan

På idylliska Villagatan i Visby ligger denna charmiga och varsamt renoverade tvåplansvilla på en grönskande och uppvuxen tomt. Här finns stor trädgård, inglasad veranda och ett mycket generöst garage.

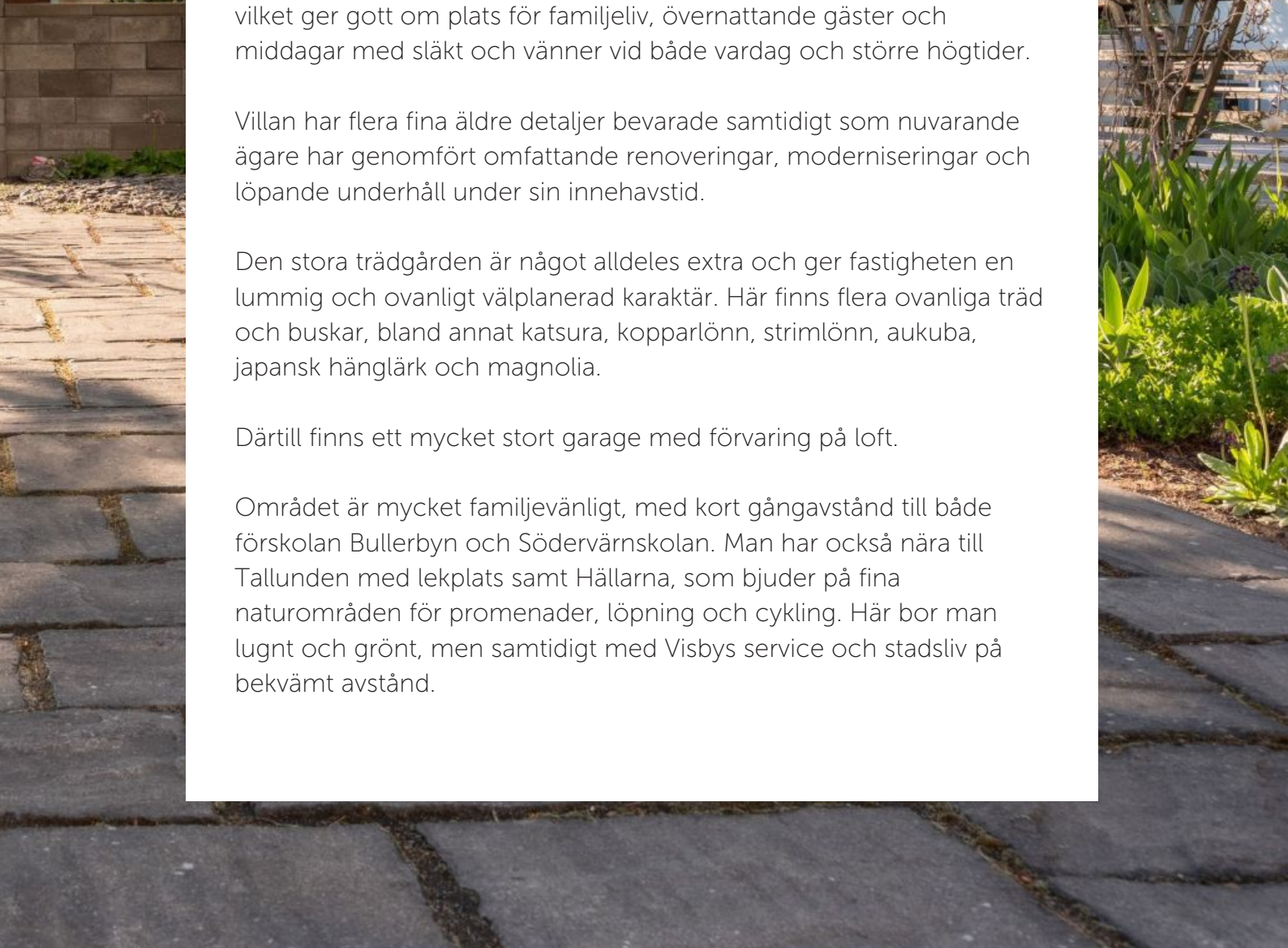
Huset omfattar 145 + 55 kvm fördelat på 6 rum och kök samt källare, vilket ger gott om plats för familjeliv, övernattande gäster och middagar med släkt och vänner vid både vardag och större högtider.

Villan har flera fina äldre detaljer bevarade samtidigt som nuvarande ägare har genomfört omfattande renoveringar, moderniseringar och löpande underhåll under sin innehavstid.

Den stora trädgården är något alldeles extra och ger fastigheten en lummig och ovanligt välplanerad karaktär. Här finns flera ovanliga träd och buskar, bland annat katsura, kopparlön, strimlön, aukuba, japansk hänglärk och magnolia.

Därtill finns ett mycket stort garage med förvaring på loft.

Området är mycket familjevänligt, med kort gångavstånd till både förskolan Bullerbyn och Södervärnsskolan. Man har också nära till Tallunden med lekplats samt Hällarna, som bjuder på fina naturområden för promenader, löpning och cykling. Här bor man lugnt och grönt, men samtidigt med Visbys service och stadsliv på bekvämt avstånd.



BESKRIVNING

Entréplanet har ett tydligt socialt fokus med kök, matsal och vardagsrum i sammanhängande anslutning till den inglasade verandan och trädgården. Här finns ett fint flöde mellan inne och ute, där den inglasade verandan blir ett uppskattat extra rum under stora delar av året. På entréplanet finns även ett stort sovrum, ett tv-rum/bibliotek, hall och gästtoalett.

På övre plan finns ytterligare tre sovrum samt ett stort badrum med utgång till balkong. Övervåningen saknar snedtak, vilket gör att rummen upplevs rymliga, luftiga och lättmöblerade. I källaren finns gästrum, tvättstuga, wc, förråd och groventré.

ENTRÉPLAN

Hall

Inbjudande hall med gott om plats för avhängning. På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv som övergår i trägolv. I hallen finns trappan till övre plan och den inre hallen leder vidare till sovrum, wc, trappa till källare samt kök.

Kök

Funktionellt och stilrent kök med luckor och lådfronter i ek. Köket är välplanerat med gott om förvaring och arbetsytor på bänkskivor i trä, kalksten och rostfritt. Här finns även inbyggda skåp och infälld belysning. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, spis med dubbelugn, fläkt, diskmaskin och mikrovågsugn.

Köket ligger delvis öppet mot den inre hallen, där en kamin är praktiskt placerad för att bidra till värmespridningen i huset.

Matsal, vardagsrum och glasveranda
Matsalen och vardagsrummet ligger i anslutning till köket och bildar ett mycket trivsamt och generöst rum med fint ljusinsläpp från tre väderstreck. Här finns stora fönsterpartier och utgång till den inglasade verandan samt vidare mot den stensatta uteplatsen. Från de stora fönstren har man en fin vy över den uppvuxna och ovanligt vackra trädgården.

Rummet rymmer med lätthet både ett stort matsalsbord och soffgrupp med tillhörande möblering. Den inglasade verandan blir en härlig förlängning av sällskapsytorna under stora delar av året. Från verandan nås trädgården via en trätrappa.

Sovrum I

Rofyllt och stort sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och förvaring i garderober. Rummet används idag som arbetsrum men fungerar lika väl som sovrum, gästrum eller kontor.

TV-rum / bibliotek

Vidare på entréplanet finns ett tv-rum/bibliotek med vackert ljusinsläpp från två väderstreck. Här finns plats för bokhyllor, sittgrupp och tv-möbel.

BESKRIVNING

Toalett

Praktisk toalett med klinkergolv och kaklade väggar, nåbar från hallen. Utrustad med vägghängd wc, tvättställ, spegel och skåp.

ÖVRE PLAN

En trärappa med ledstång i original leder upp till övervåningen och en inre hall som binder samman samtliga rum. Övre plan utgör en privat och väl samlad sovrumsdela.

Sovrum II, III och IV

Övre plan disponerar tre sovrum. Då rummen saknar snedtak upplevs de som luftiga, rymliga och lättmöblerade. Här finns också goda förvaringsmöjligheter. Ett av sovrummen har en stor klädkammare och det största sovrummet har generös garderobsförvaring.

Badrum

Badrum med kaklade väggar och klinker på golvet. Badrummet är utrustat med wc, badkar, duschkabin och handfatskommod med förvaring. Golvvärme ger extra komfort. Här finns även utgång till en mindre balkong för vädring.

KÄLLARPLAN

Källaren nås både inifrån och utifrån via groventré. Det är en praktisk lösning, inte minst när man har varit ute och arbetat i trädgården och vill kunna komma in utan att gå genom bostadens huvudentré. I anslutning till groventrén finns dessutom bra förvaringsmöjligheter under väderskydd.

Källarplanet disponerar gästrum, tvättstuga, pannrum, förråd och wc.

PLANRITNING

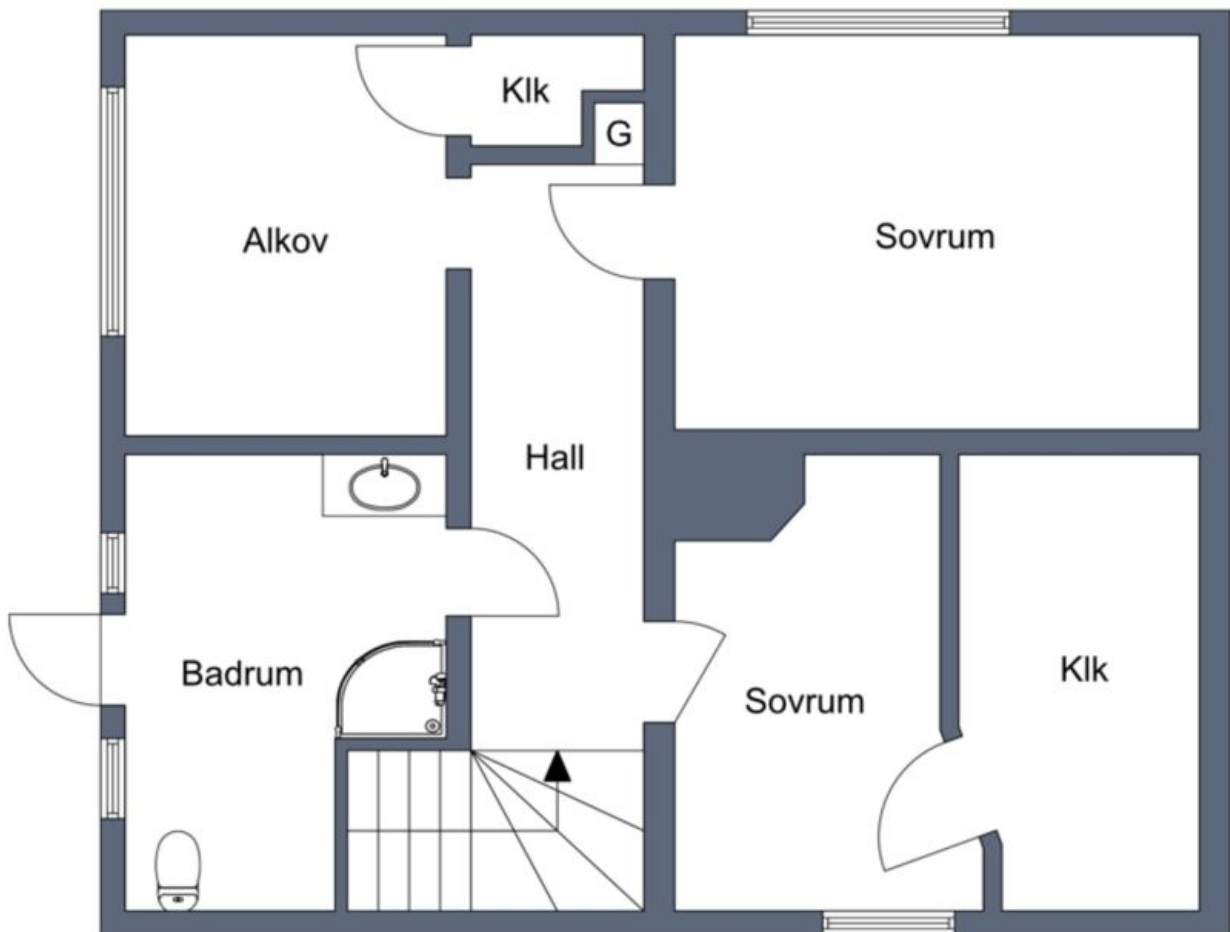
Entréplan



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

PLANRITNING

Övervåning



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

BOSTADSAKTA

ADRESS

Villagatan 4, 6 21 47 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby koralen 11

OMRÅDE

Visby - Centralt - Söder

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 145 kvm

Biarea 55 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt säljaren, avviker från taxerad boarea som är 133 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 rum, varav 4-5 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 2-plansvilla med källare

Byggnadsår 1935

Fasad Puts / Liggande dubbelfasspont

Stomme Trä

Fönster 2-glas isoler med argongas

Bjälklag Trä

Tak Falsad plåt

Grund Källare med isolerad betong samt original betong

Uppvärmning Luft-vattenvärmepump med vattenburen golvvärme/radiatorer samt kamin

Vatten/avlopp Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp

Ventilation Mekanisk frånluft

TOMT

Tomtarea 1 010 kvm

DRIFTSKOSTNADER

(11 470 kWh/år)

Vatten/avlopp 10 514 kr/år

Sotning 215 kr/år

Uppvärmning 24 789 kr/år

Renhållning 2 295 kr/år

Försäkring 4 425 kr/år

Summa 42 238 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Sotning sker vart 3:e år.

BESIKTNING

Bostaden är besiktigad.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2026-05-27)

Energiförbrukning 82 kWh/kvm/år

Energiklass C

ÖVRIGA BYGGNADER

Stort garage

EKONOMI

Utgångspris 6 750 000 kr

Taxeringsvärde 4 296 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1935

Byggnadsvärde 2 044 000 kr

Markvärde 2 252 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 538 000 kr.

BOSTADSAKTA

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30) Stadsplan
(1973-05-30) Tomtindelning (1969-06-24)

ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se

TILLTRÄDE

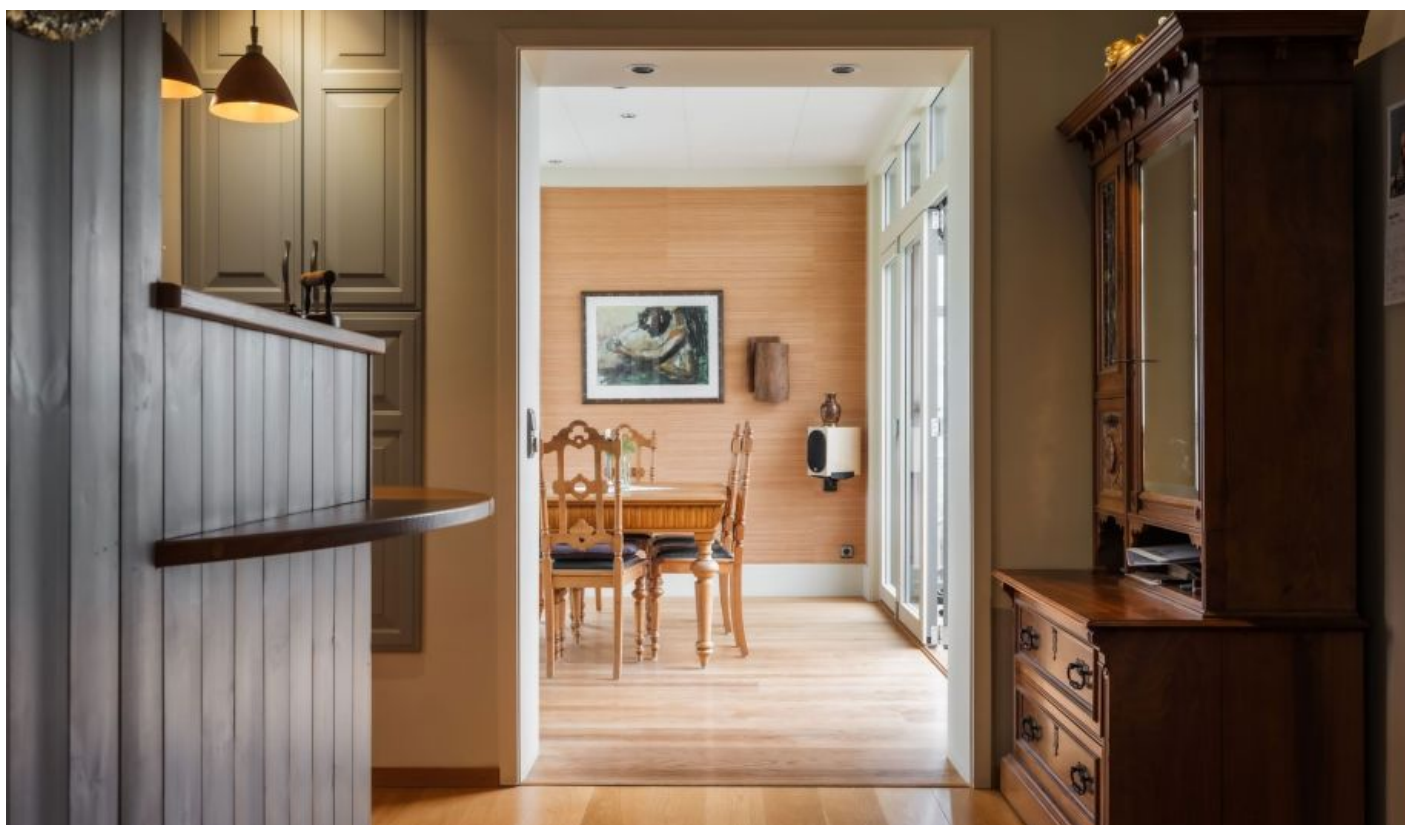
Enligt överenskommelse.

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.



Entréplanet har ett tydligt socialt fokus med kök, matsal och vardagsrum i sammanhängande anslutning till den inglasade verandan och trädgården.



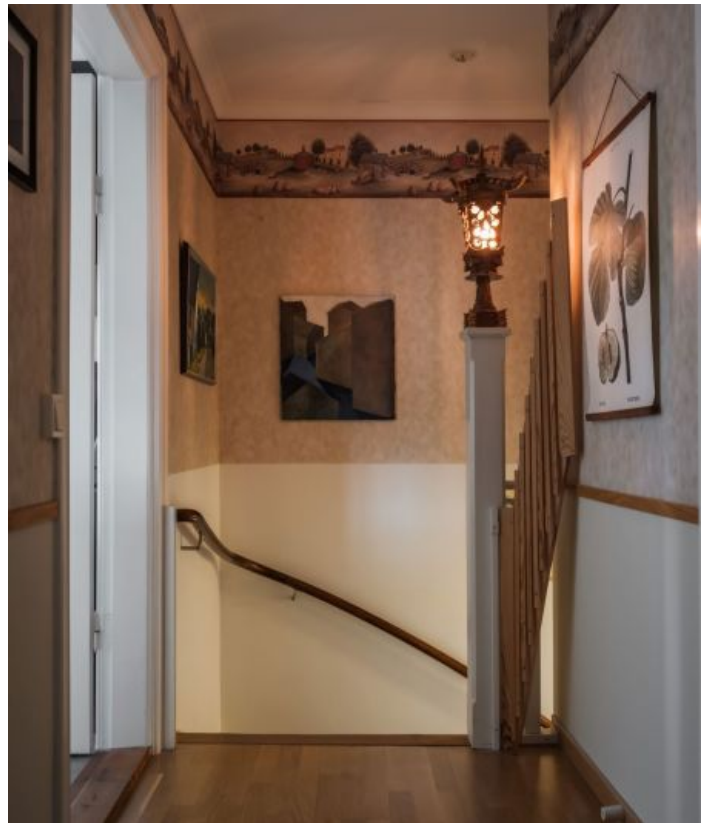




Den inglasade
verandan blir
ett uppskattat
extra rum







På entréplanet finns även ett stort sovrum, ett tv-rum/bibliotek, hall och gästtoalett.



På övre plan finns ytterligare tre sovrum samt ett stort badrum med utgång till balkong.

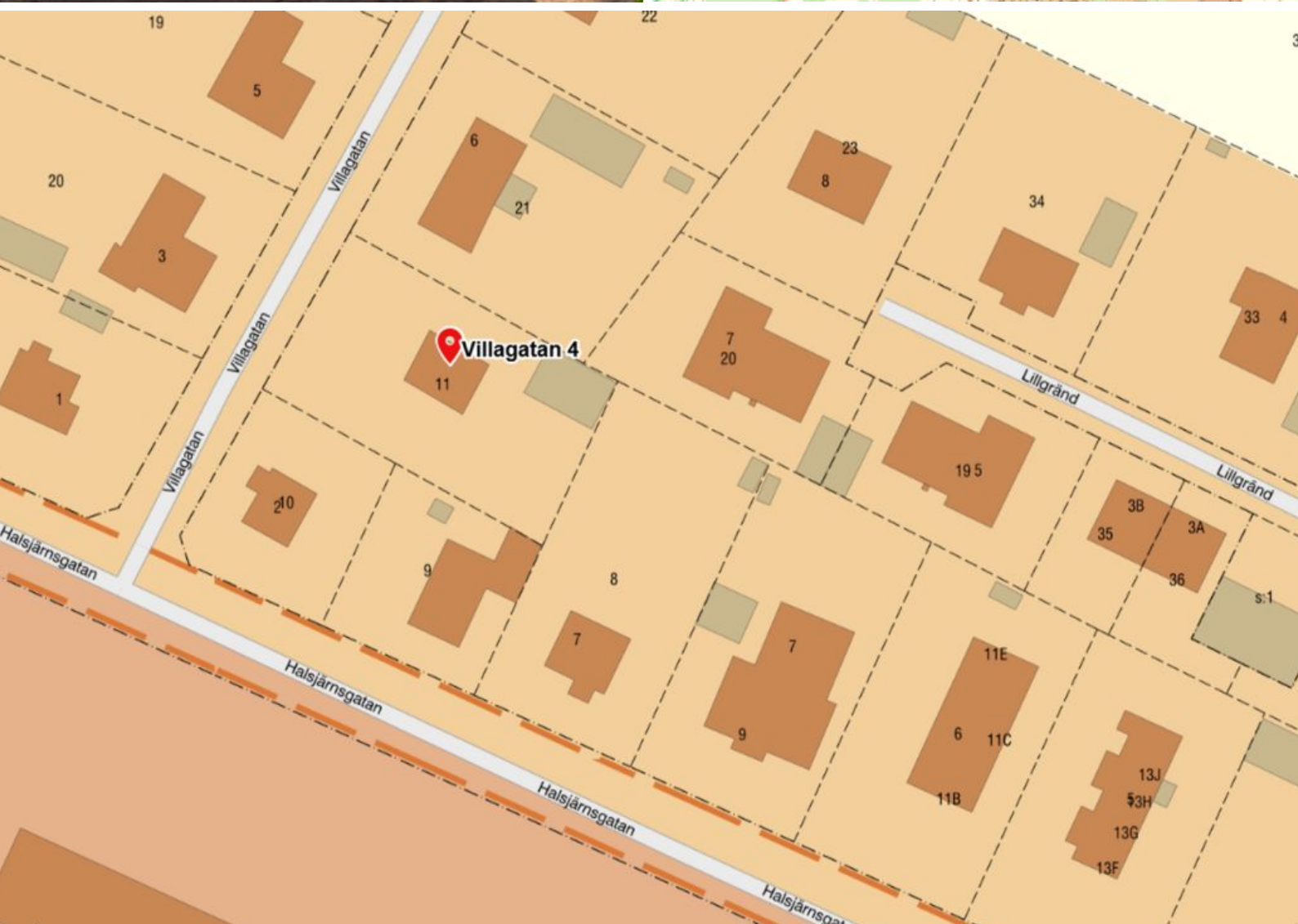








Området är mycket familjevänligt, med kort gångavstånd till både förskolan Bullerbyn och Södervärnsskolan. Man har också nära till Tallunden med lekplats samt Hällarna, som bjuder på fina naturområden för promenader, löpning och cykling.



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**

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

nicklas@bertwig.se

Med full kontroll på alla bitar i bostadsaffären får alla parter en bra och genomgående service från start till mål.

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.com/bertwigfast
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING