

FAMILJEVILLA MED POOL

VISBY - ÖSTRA VI

Syrengatan 11





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Syregatan 11

Boarea: 137 kvm

Antal rum: 5 rok, varav 4 sovrum

Tomtarea: 989 kvm

Utgångspris: 6 500 000 kr



Familjevilla med lummig trädgård och pool i Östra Vi

I lugna och eftertraktade Östra Vi ligger denna välplanerade familjevilla med pool, garage och en stor, lummig trädgård med fin eftermiddags- och kvällssol. Här erbjuds ett bekvämt boende i ett plan, med generösa ytor både inne och ute.

Villans 137 m² rymmer fyra sovrum, vardagsrum, kök med matplats, två badrum och tvättstuga. Från köket och matplatsen nås ett inglasat uterum som förlänger säsongen och skapar ytterligare en plats för måltider och avkoppling. I trädgården finns även ett separat gästrum för övernattande besökare.

Bakom huset breder en stor och insynsskyddad trädgård ut sig med uppvuxen grönska och gott om plats för både lek och vila. Den inbjudande poolen med omgivande trädäck blir trädgårdens självklara mittpunkt under sommarhalvåret och en plats där dagen kan inledas med ett svalkande morgondopp och avslutas med grillmiddag, kvällssol och umgänge långt in på småtimmarna.

Garage samt parkering intill huset underlättar vardagen och läget är svårslaget med närhet till lekplats, skolor och förskolor, grönområden samt handelsområdena Skarphäll och Stenhuggaren.

BESKRIVNING

Entré

Stor och välkomnande entré med gott om plats för avhängning samt praktisk förvaring i skjutdörrsgarderob.

Tvättstuga/groventré

Rymlig och funktionell tvättstuga med separat groventré. Här finns tvättmaskin (2026), torktumlare, tvättho och panna samt förvaringsmöjligheter.

Duschrum

Mindre duschrum utrustat med WC, duschkabin och tvättställ.

Kök

Trivsamt vinkelkök med matplats och utgång till det inglasade uterummet. Köket är utrustat med kyl, frys, diskmaskin, induktionshäll, ugn, mikro och fläkt. Gott om förvaring erbjuds i över- och underskåp samt praktiska utdragslådor.

Vardagsrum

Stort och lättmöblerat vardagsrum med plats för både soffgrupp, tv-möbel och matsalsbord. Braskaminen bidrar med såväl värme som trivsel och från rummet finns utgång till det inglasade uterummet.

Sovrum I-IV

Bostaden har fyra sovrum i varierande storlek. Ett av sovrummen är något mindre och lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

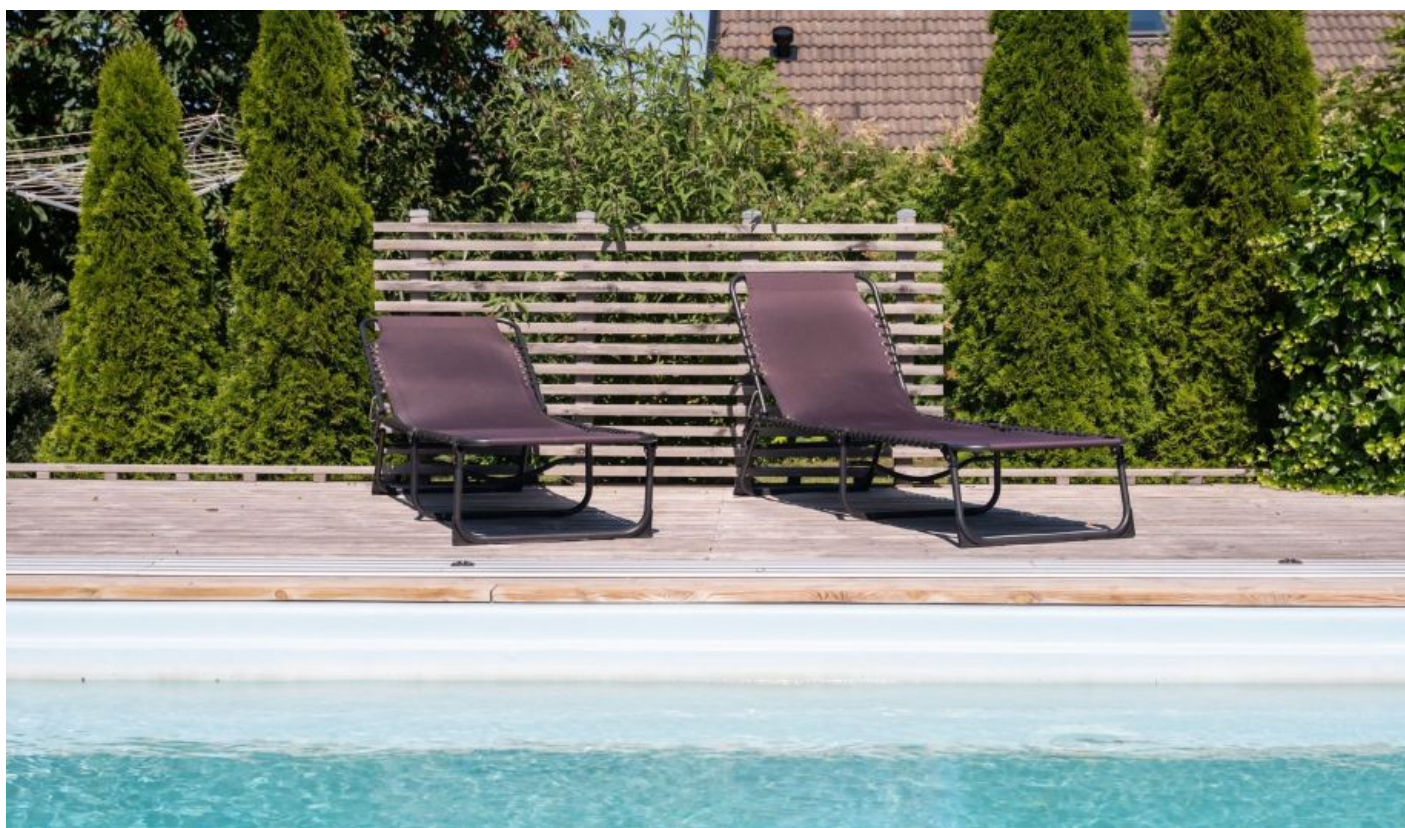
Badrum

Generöst och helkaklat badrum med klinkergolv och behaglig golvvärme. Badrummet är utrustat med dusch med vikbara glasväggar, wc, stort tvättställ med kommod, spegelskåp samt vädringsfönster.

PLANRITNING



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



Den inbjudande poolen med omgivande trädäck blir trädgårdens självklara mittpunkt under sommarhalvåret.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Syregatan 11, 6 21 44 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby mossmurklan 2

OMRÅDE

Visby - Östra Vi

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 137 kvm

Areakälla taxeringsinformation

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

5 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1-plansvilla

Byggnadsår 1980

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 3-glas isoler

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Betongplatta

Uppvärmning Luft- vattenvärmepump och braskamin

Vatten/avlopp Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp

Ventilation Mekanisk (endast frånluft)

Övrigt Värmepumpen, som är integrerad med den befintliga elpannan, byttes ut år 2026.
Huset har även en luft- luftvärmepump som ger kyla under sommarmånaderna

TOMT

Tomtarea 989 kvm

Den stora trädgården är en skyddad och lummig oas. Den bakre delen av tomten bäddas in av grönska, vilket gör poolområdet till en mycket privat plats. Poolen är en gotlandstillverkad, helgjuten glasfiberpool som är isolerad runt om och försedd med skjutbart tak. Den mäter 4 x 8 meter och har ett vattendjup om cirka 1,5 meter. På kortsidan mot huset finns en två meter djup trappa som löper över poolens hela bredd om fyra meter. Poolområdet omges av ett generöst trädäck med gott om plats för solsängar och sittmöbler.

BILPLATS

Asfalterad infart och plats för två bilar i bredd.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fibernätet.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 26 984 kr/år
(9 690 kWh/år)

Vatten/avlopp 11 400 kr/år

Renhållning 2 122 kr/år

Summa 40 506 kr/år
(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)
Pool med uppvärmning via värmepump samt elbilsladdare är med i beräkningen.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2026-08-03)

Energiförbrukning 93 kWh/kvm/år

Energiklass D

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

Rymlig garagebyggnad med plats för två bilar. Väggar och tak är isolerade. Garageporten är försedd med automatisk öppning och fjärrkontroll.

Gästhus/friggebod

Friggebod uppförd 2014 och placerad i direkt anslutning till poolområdet. Byggnaden är isolerad i väggar, tak och golv, invändigt panelad samt indelad i två rum. Här finns el och kallvatten sommartid via ett väggmonterat tvättställ med löstagbar slang. Avlopp saknas.

EKONOMI

Utgångspris 6 500 000 kr

Taxeringsvärde 4 212 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1980

Byggnadsvärde 2 516 000 kr

Markvärde 1 696 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 2 736 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30) Stadsplan (1979-06-14)

ÖVRIGT

Huset är utrustat med ett larmsystem från Verisure med larmade fönster och dörrar, två kameror, rökdetektor samt vattenvarnare i kök och pannrum. Även poolens teknikrum är anslutet till systemet. Larmavtalet kan överlåtas till köparen om så önskas.

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

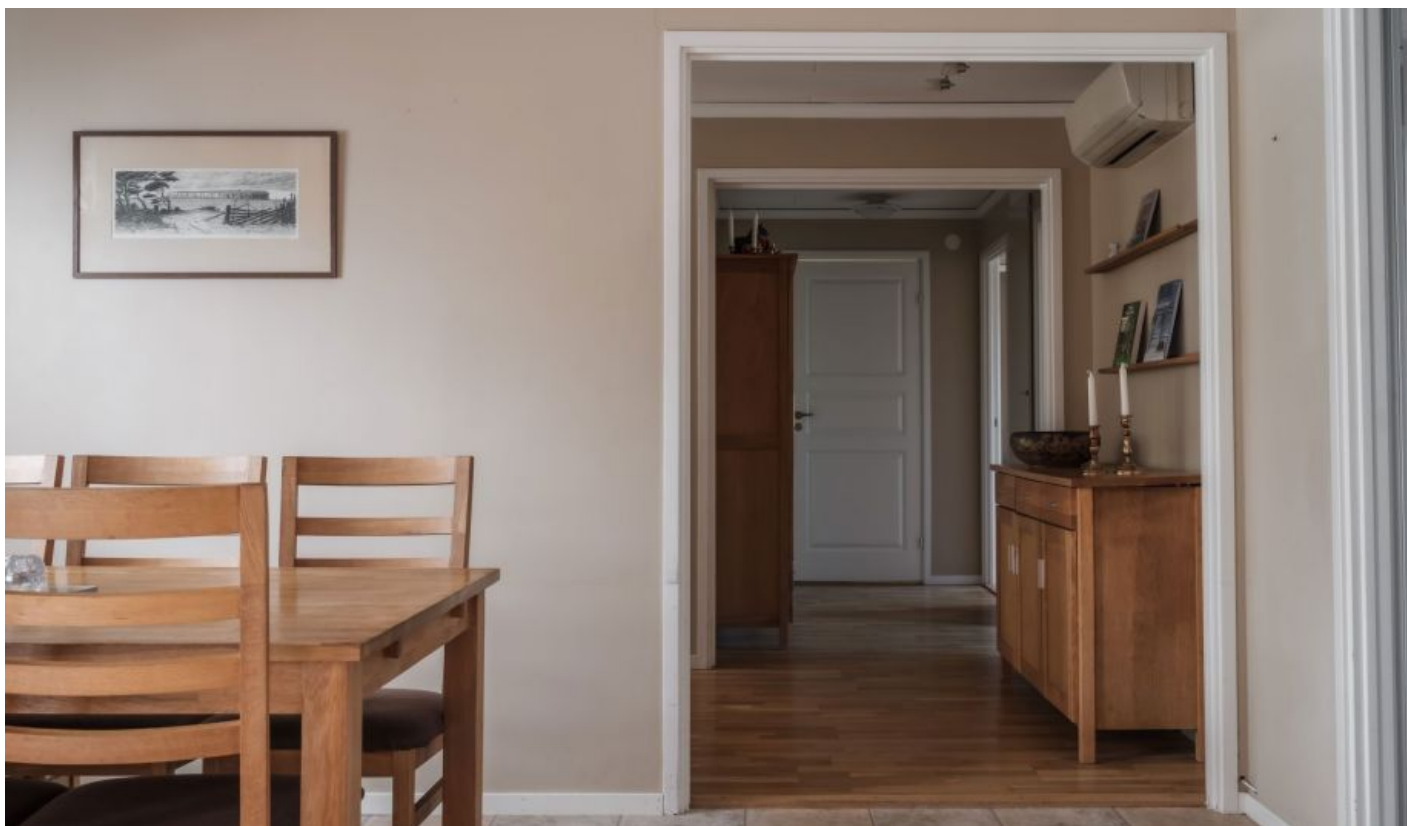
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se



Trivsamt vinkelkök med matplats och utgång till det inglasade uterummet.







Rymligt
vardagsrum med
braskamin



Från vardagsrummet nås
det inglasade uterummet
som förlänger säsongen och
skapar ytterligare en plats
för måltider och avkoppling.





Bostaden har fyra sovrum i varierande storlek varav ett är något mindre och lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller arbetsrum.









Friggebod uppförd 2014, byggnaden är isolerad i väggar, tak och golv, invändigt panelad samt indelad i två rum.



Östra Vi är ett centralt och attraktivt område i Visby, med närhet till både innerstadens historiska miljöer och service, skolor och kommunikationer.



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 mäklarföretag 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