

FD SKOMAKARSTÄLLET I RONE

RONE - SÖDRA GOTLAND

Rone Mattsarve 172





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Rone Mattsarve 172

Boarea:	54 kvm
Biarea:	40 kvm
Antal rum:	2 rok, varav 1 sovrum
Tomtarea:	2 400 kvm
Utgångspris:	1 495 000 kr

An aerial photograph of a lush green landscape. A paved road runs diagonally across the lower left. In the background, a dense line of trees separates the land from a blue body of water under a bright blue sky with scattered white clouds.

Fd skomakarstället i Rone

Charmigt före detta skomakeri med anor från slutet av 1800-talet och en unik karaktär som för tankarna till svunna tider. Här möts historia och lantlig idyll i en hemtrevlig miljö med vackra detaljer, där den stämningsfulla eldstaden blir en naturlig samlingspunkt.

Den generösa tomten bjuder på blommande syrener, päronträd och äppelträd med gott om plats för både avkoppling och odling. På fastigheten finns även en isolerad friggebod för gäster rymlig samt en lada som skapar fina möjligheter för förvaring och hobbyverksamhet.

Läget är rofyllt och naturnära, samtidigt som havet bara ligger cirka 1,5 kilometer bort. Ett charmigt och sällsynt boende för dig som söker en plats med själ, historia och närhet till både natur och kust.

BESKRIVNING

Entré sker via husets bakre del, där du möts av en välplanerad planlösning. Direkt till höger leder trappan upp till övervåningen, medan du rakt fram når duschrummet med wc, handfat och dusch.

Till vänster öppnar sig det trivsamma köket med tillhörande matplats vid fönster. Här finns gott om utrymme för både matbord och sociala sammankomster. Köket är utrustat med spis, kyl/frys och tvättmaskin.

Vardagsrummet bjuder in till avkoppling med en värmande braskamin som skapar en härlig atmosfär under årets kallare månader. Här finns också plats för en bekväm soffgrupp samt en praktisk klädkammare som ger extra förvaringsmöjligheter.

På husets framsida finns en charmig huvudentré med vackra pardörrar som ger bostaden en välkomnande karaktär.

På entréplanet finns även ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Övervåningen erbjuder ytterligare utrymme för övernattande gäster eller extra förvaring.

En bostad med många möjligheter, där både funktion och trivsel står i fokus.

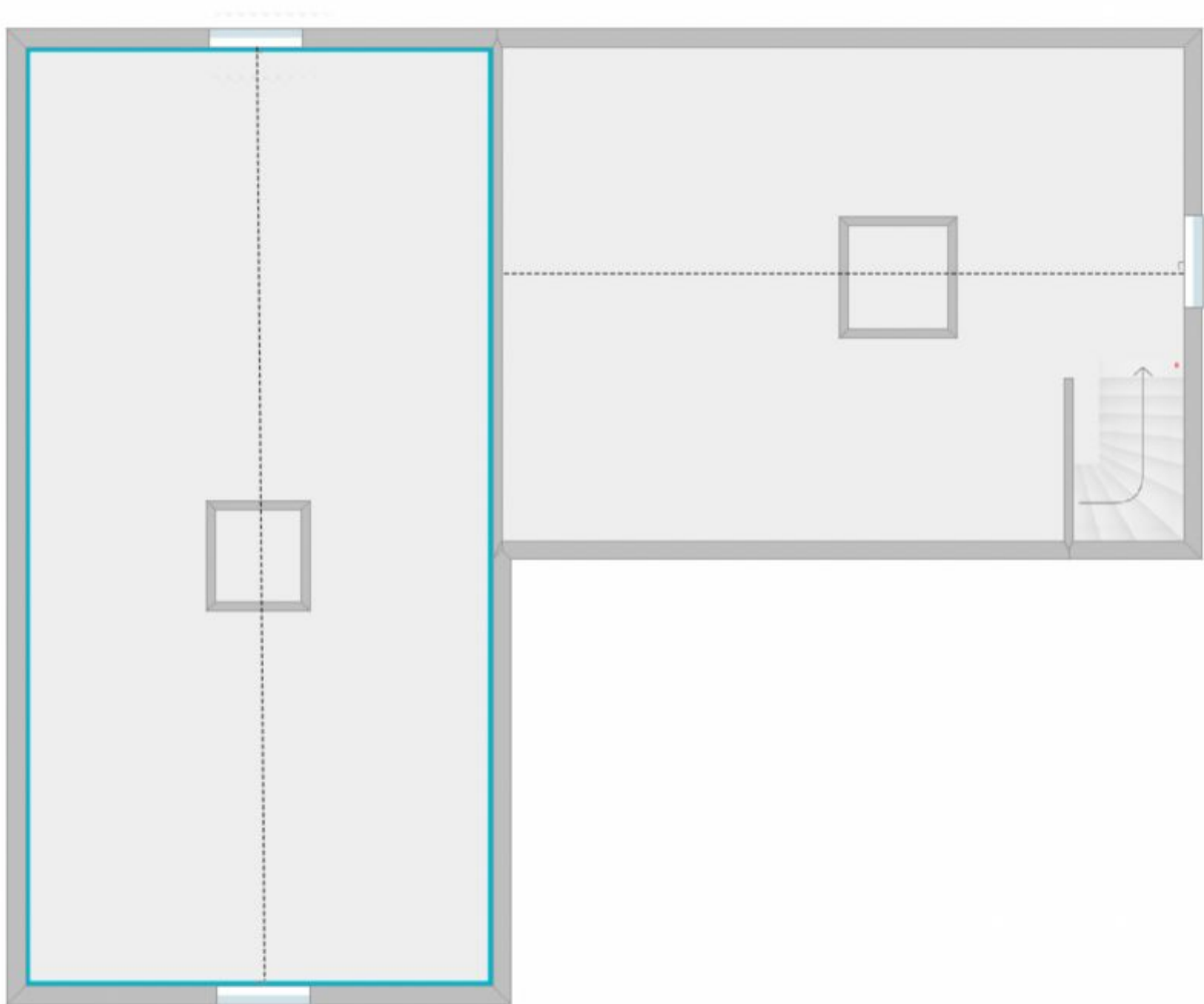


Charmigt före detta
skomakeri med anor från
slutet av 1800-talet och en
unik karaktär som för
tankarna till svunna tider.

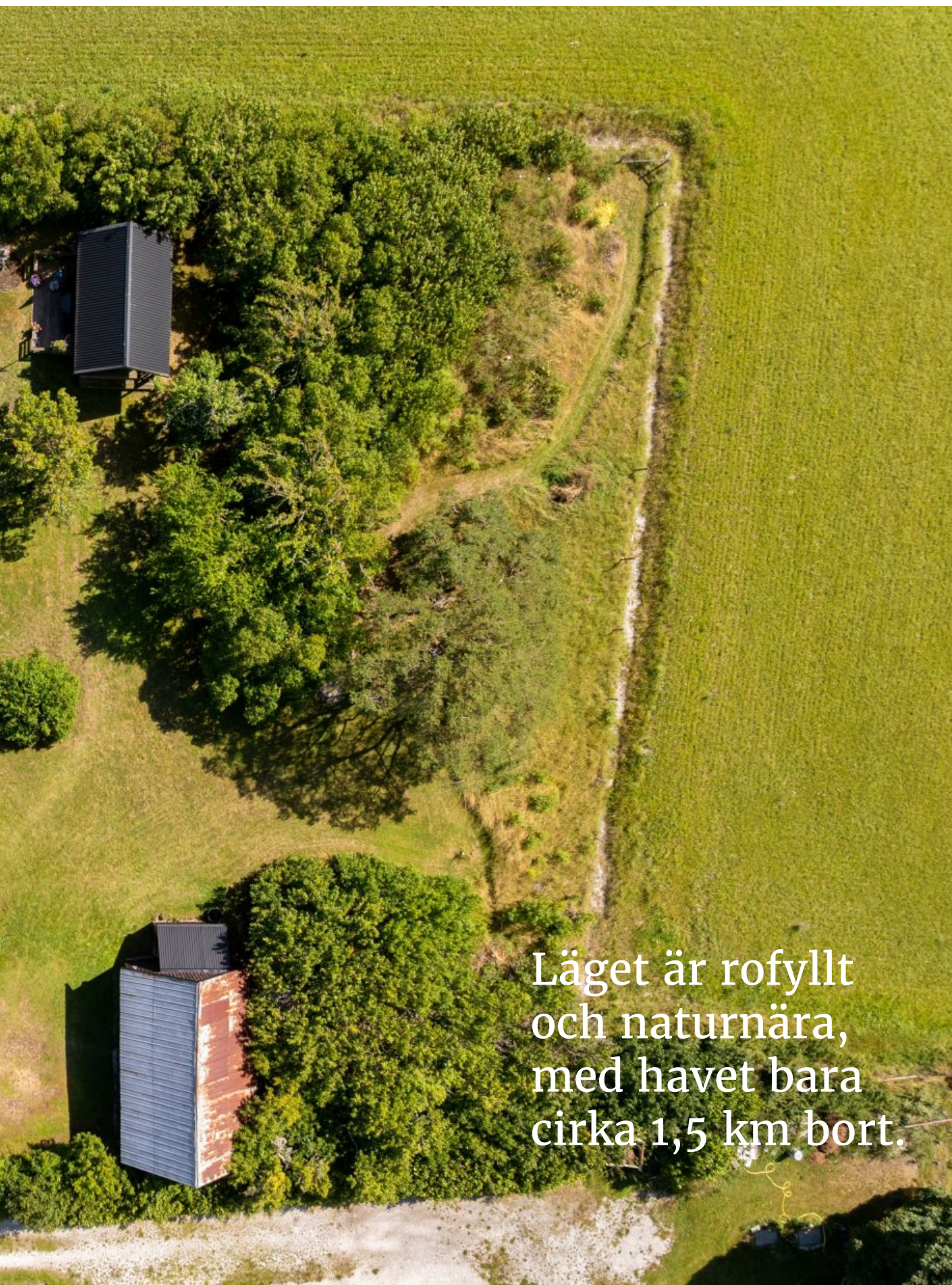
PLANRITNING



PLANRITNING







Läget är rofyllt
och naturnära,
med havet bara
cirka 1,5 km bort.

BOSTADSAKTA

ADRESS

Rone Mattsarve 172, 6 23 47 Hemse

FASTIGHETSBETECKNING

Rone mattsarve 1:22

OMRÅDE

Rone - Södra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 54 kvm

Biarea 40 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

2 rum, varav 1 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1-plansvilla med inredd vind

Byggnadsår 1878 - 1919

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster, kopplade

Bjälklag Trä

Tak Plåt

Grund Platta på mark / Torpargrund

Uppvärmning Direktverkande el och eldstad

Vatten/avlopp Kommunalt vatten året om.

Enskilt avlopp

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 2 400 kvm

Uppväxt och fint tomt omgärdad av syrenhäck

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ej fiber

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 7 000 kr/år

Uppvärmning 10 000 kr/år

Försäkring 2 000 kr/år

Summa 19 000 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 8 152 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Posten VA avser även renhållning och slamtömning.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

EKONOMI

Utgångspris 1 495 000 kr

Taxeringsvärde 1 087 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 595 000 kr

Markvärde 492 000 kr

Skatt/avgift 8 152 kr

Typpkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 5 st pantbrev om 410 000 kr.

BOSTADSAKTA

ÖVRIGT

Fastigheten är belägen i Rone på sydöstra delen av Gotland i ett relativt lugnt läge längs med vägen ner till Ronehamn. Till Ronehamn är det mindre än 2 km. Här finns matbutik, restauranger, hamn och barnvänlig sandstrand, samt naturreservatet Ålarve i sin unika miljö och med grillplats. Till samhället Hemse är det ca 10 km och här finns all tänkbar service man behöver i form av välsorterad livsmedelsaffär, fiskaffär, systembolag, bageri/konditori, järnaffär, måleributik och tygaffär. Även vårdcentral och apotek. Inom 15 minuters bilfärd finns två golfbanor samt den välkända sandstranden Hörte.

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



Vardagsrummet bjuder in till avkoppling med en värmande braskamin som skapar en härlig atmosfär under årets kallare månader





Köket med en trivsamt matplats vid fönster. Här finns gott om utrymme för både matbord och sociala sammankomster.



Köket är utrustat med spis,
kyl/frys och tvättmaskin.



Nedre planet inrymmer även ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng med fina trägolv.





Övervåningen erbjuder
ytterligare utrymme för
övernattande gäster eller
extra förvaring.



På fastigheten finns även en isolerad friggebod för övernattande gäster.





Fastigheten ligger i Rone på sydöstra Gotland. Mindre än 2 km till Ronehamn med hamnen matbutik, restauranger och sandstrand. Hemse ligger ca 10 km bort och erbjuder all tänkbar service.



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
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