

EXKLUSIVT MED POOL

TOFTA - VÄSTRA GOTLAND

Rådjursvägen 10





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Rådjursvägen 10

Boarea:	241 kvm
Biarea:	11 kvm
Antal rum:	6 rok
Tomtarea:	1 639 kvm
Utgångspris:	10 500 000 kr





Exklusivt med pool nära Tofta strand

På ett lugnt och naturskönt läge, längst in på en stillsam återvändsgata, ligger denna moderna villa i exklusivt utförande med närhet till havet vid Gnisvärd och Tofta strand. Här omges huset av skog och öppen ängsmark – ett avskilt läge där naturen blir en självklar del av boendet.

Villan omfattar 241 kvm och erbjuder en genomtänkt planlösning med två separata våningsplan. Bottenvåningen präglas av generösa sociala ytor där kök och vardagsrum om ca 90 kvm samlas under en imponerande takhöjd om ca 6 meter. Stora fönsterpartier i flera väderstreck med stora skjutdörrspartier ger ett fantastiskt ljusinsläpp och gör att gränsen mellan inne och ute lätt suddas ut. Bottenvåningen erbjuder fyra sovrum, två badrum varav ett med anslutande bastu, klädkammare samt tvättstuga/teknikrum.

Runt huset löper en väl tilltagen betongterrass som binder samman bostaden med poolmiljön. Den uppvärmda poolen om 6 x 3 meter har saltvattensklorering och låsbart pooltak. Gotländska stenmurar ramar in tomten och skapar flera uteplatser, kompletterade med utekök och grill. Som en särskild del av utemiljön finns ett omsorgsfullt utformat uterum med kalkstensgolv, murad pizzaugn och bakugn samt pergola med blåregn, rosor och vindruvor.

En genomtänkt fastighet med generösa ytor, hög standard och en trivsamt utemiljö – på ett lugnt läge med havet vid Gnisvärd och Tofta strand.

BESKRIVNING

Entréplan

Hela entréplan har stilrena slipade betonggolv med vattenburen golvvärme.

Huvudentré längs med bakre långsidan via hel glasdörr med sidoljus. I entrén möts du av ett slående ljusinsläpp med vy rakt igenom huset. Det finns en stor garderob bakom skjutdörrar som rymmer gott om förvaring på ett stilrent sätt. Rakt in från entrén nås det stora öppna allrummet som erbjuder ca 90 kvm i öppen planlösning mellan vardagsrum och köksdel. Ryggåstaket med en imponerande takhöjd om ca 6 meter ger sällsynt känsla av exklusiv rymd. Här finns tre stora skjutdörrspartier ut mot uteplatsen.

Köksdelen har en köksö med en stenskiva som rymmer diskho, spishäll med inbyggd fläkt, diskmaskin och förvaring i skåp. Längs med ytterväggen finns ytterligare bänkyta, även här ligger stenskvivor samt ytterligare en diskho. I högskåp finns ytterligare förvaring samt inbyggd micro och ugn. Det finns även ett skafferier med gott om förvaringsutrymme samt kyl och frys.

Vardagsrumsdelen rymmer med enkelhet både soffor och matplats och längs med bortre kortsidan finns en stilren kamin som skänker värme och höjer mysfaktorn främst under de svalare årstiderna.

Intill köksdelen ligger ett sovrum med fönster mot norr och skjutdörrar i glas mot väster. Härifrån nås ett badrum med klinker på golvet och väggarna, utrustat med wc, dusch bakom duschvägg, handfat med kommod samt förvaringsskåp. Innanför badrummet finns klädkammare.

In till vänster från entrén ligger tre sovrum. Det första har garderob bakom skjutdörr och skjutdörrar i glas ut mot altanen mot väster. Längst in ligger två sovrum där det första är ett genomgångsrum som har ett en glasad altandörr mot öster och skjutdörr in mot det andra sovrummet. Sovrummet längst in har skjutdörrar i glas ut mot altanen mot väster. Samtliga sovrum rymmer dubbelsängar.

Rakt innanför entrén finns husets största badrum som har klinker på golvet och väggarna och är utrustat med wc, handfat med kommod och dusch bakom välvda duschväggar. I anslutning till detta badrum ligger bastu som har gott om plats samt ett fönster.

Mellan det stora badrummet och köket ligger tvättstugan som rymmer tvättmaskin, torktumlare, panna, rostfri tvättbänk, diskho samt förvaring i skåp.

Övre plan

Via utvändig trappa på baksidan av huset (mot norr), nås övre plan. Här ryms en lägenhet med två sovrum, vardagsrum med köksdel utrustad med spishäll, fläkt, kyl, diskho samt micro samt badrum. Badrummet är utrustat med wc, handfat samt duschkabin. Klinkergolv i entrén och badrummet. Parkettgolv i vardagsrummet och sovrummen. Sovrummet längst in är större, har två takfönster och rymmer enkelt en dubbelsäng medan det andra sovrummet är mindre och rymmer två enkelsängar och har ett takfönster. Även vardagsrummet och badrummet har var sitt takfönster.



PLANRITNING

Entréplan



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

PLANRITNING

Övre plan



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



Generösa ytor,
hög standard och
en trivsamt
utemiljö





Bottenvåningen präglas av generösa sociala ytor där kök och vardagsrum samlas under en imponerande takhöjd om ca 6 meter



BOSTADSAKTA

ADRESS

Rådjursvägen 10, 6 22 65 Gotlands Tofta

FASTIGHETSBETECKNING

Tofta smågård 1:160

OMRÅDE

Tofta - Västra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 241 kvm

Biarea 11 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt uppmätning.
(Avviker från taxerad boarea/biarea som är 190/15 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

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½-plansvilla i vinkel

Byggnadsår 2022

Fasad Träpanel

Stomme Trä

Fönster 3-glas isolerfönster

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Betongplatta på mark med underliggande isolering

Uppvärmning Luft/vatten värmepump

Vatten/avlopp Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp

Ventilation FTX, till- & frånluftsventilation med

värmeåtervinning

TOMT

Tomtarea 1 639 kvm

Lättskött trädgårdstomt med gräsmatta, flera uteplatser med kalkstensmurar som ramar in. Gjuten betongplatta runt poolen. Det finns även en nedgrävd dagvattentank – perfekt för trädgårdsbevattning.

BALKONG/UTEPLATS

Gjuten uteplats runt huset med poolområde. Poolen är uppvärmd med egen värmepump, mäter 6 x 3 m meter och har saltvattenklorering och låsbart pooltak i glas som behåller värmen bra.

BILPLATS

Här finns även en kalkstensgrusad uppfart med plats för flera bilar och laddstolpe för elbil.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns

DRIFTSKOSTNADER

(15 000 kWh/år)

Vatten/avlopp 13 490 kr/år

Sotning 1 000 kr/år

Uppvärmning 35 230 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 2 162 kr/år

Renhållning 4 000 kr/år

Försäkring 8 476 kr/år

Summa 64 358 kr/år

I posten uppvärmning ingår hushållsel och avser luft vatten värmepump + ftx (el drift) + öppen spis samt laddning till elbil (ca 1000 kWh). Fastigheten nyttjas som ett fritidsboende men varit fullt uppvärmt och varmvatten året om

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Isolerat förråd om 11 kvm samt en förrådsbyggnad i tomtgräns där fastigheterna har varsin egen del mot respektive fastighet med egen ingång.

EKONOMI

Utgångspris 10 500 000 kr

Taxeringsvärde 5 355 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2022

Byggnadsvärde 4 250 000 kr

Markvärde 1 105 000 kr

Skatt/avgift kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

ANSVARIG MÄKLARE

Hjalmar Bertwig

Mobil 0722-113300

E-post hjalmar@bertwig.se

PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 4 000 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2012-04-04)

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.

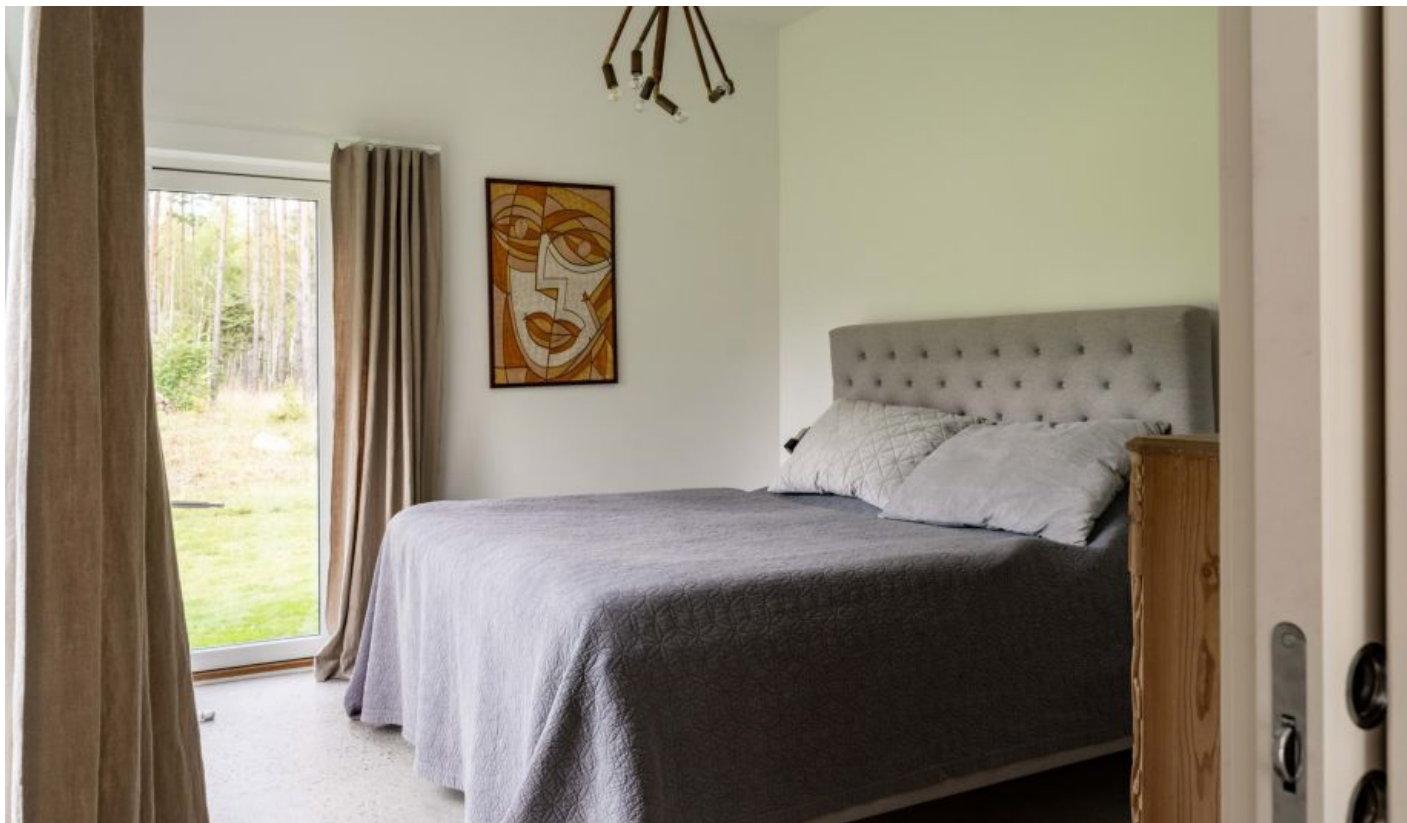


Stora fönsterpartier i flera väderstreck med stora skjutdörrspartier ger ett fantastiskt ljusinsläpp.









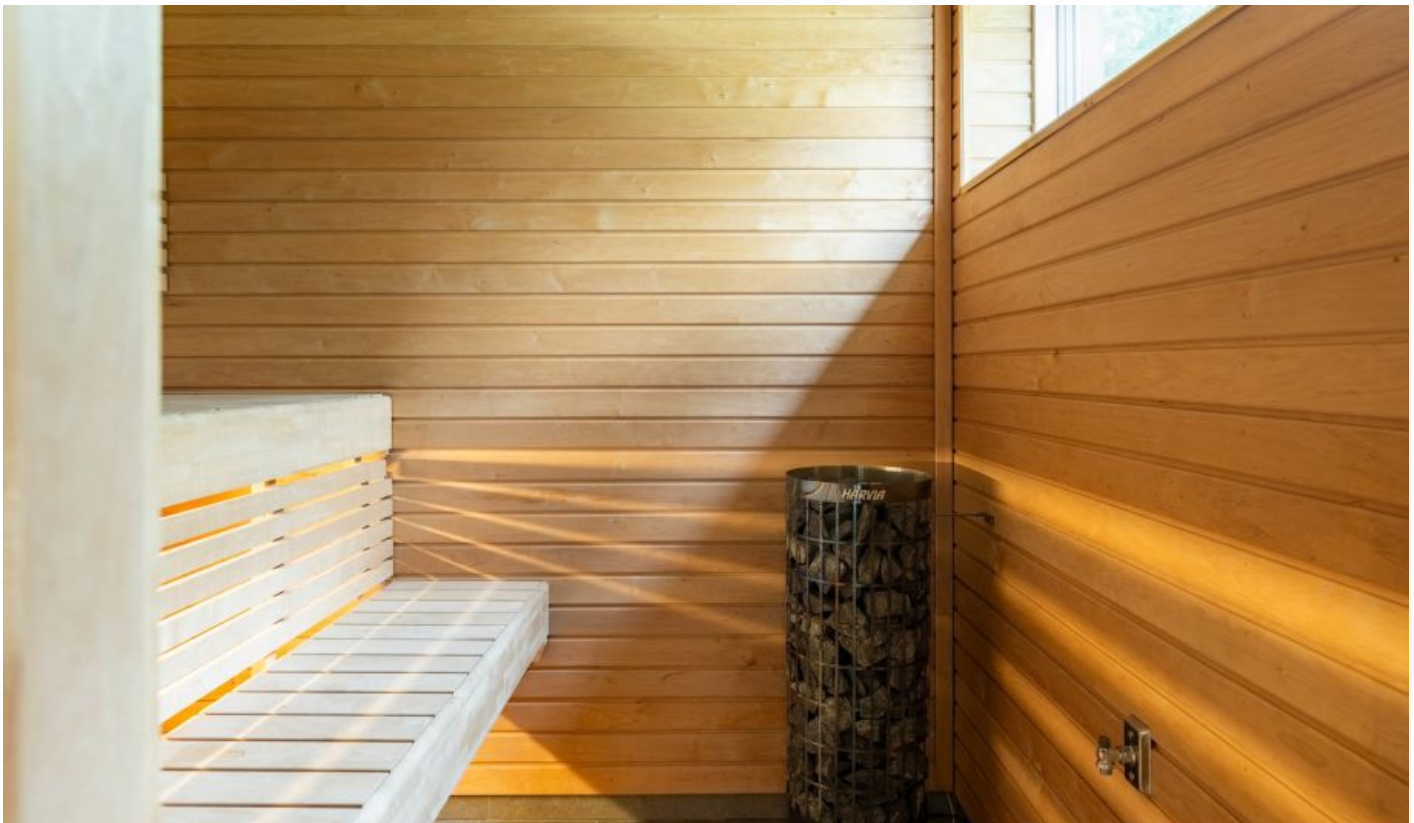
Intill köksdelen ligger ett sovrum med fönster mot norr och skjutdörrar i glas mot väster. Härifrån nås ett stilrent badrum med dusch





In till vänster från entrén
ligger tre bra sovrum där
samtliga rymmer
dubbelsängar.





Rakt innaför entrén finns husets största badrum, i anslutning ligger bastun som har gott om plats samt ett fönster.



Övervåningen nås via separat utvändig trappa och utgör en självständig gästdel med kök, vardagsrum, två sovrum och badrum.





En genomtänkt fastighet med generösa ytor, hög standard och en trivsam utemiljö – på ett lugnt läge med havet vid Gnisvård och Tofta strand.



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

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




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING