

VISBY - TRANHUSGATAN

VISBY INNERSTAD

Tranhusgatan 40





FASTIGHETSMÄKLARE
Leif Bertwig

MOBIL
070-343 21 00

E-POST
leif@bertwig.se

Tranhusgatan 40

Boarea: 167 kvm
Biarea: 28 kvm
Antal rum: 7 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea: 326 kvm
Utgångspris: 13 900 000 kr

Visby - Tranhusgatan

Ett av Visbys bästa lägen, i norra och lugna delen av Visbys medeltida innerstad. Nära ringmuren och Botaniska Trädgården. Välplanerat och funktionellt med 7 rok-167 m². Fin trädgård med plats för bil.

Ursprungligen från 1700-talet med ny- och ombyggnader 1860 och senast 1960. Byggt i 1½ plan, i vinkel med delvis källare. Genomgående renoverat 2017-18 med nytt exklusivt kök och två rejäla badrum, ett i varje plan. Öppen spis, värmepump. Tomtareal 326 m².

Längs Tranhusgatan finns många borgarhus representerade. Denna fastighet har sannolikt varit bebyggd sedan 1700-talet och är väl infogad i den norra grönskande trädgårdsstadsdelen med bostadsbebyggelse för det bättre bemedlade borgerskapet, som etablerade sig i denna stadsdel från framför allt 1800-talets mitt. Stadsbyggnadsmönstret är det vanliga, med bostaden mot gatusidan och trädgården skyddad av byggnaden och mur med grind. Trafiken i området är även sparsam och det är i huvudsak de boende i området som trafikerar gatan vilket, tillsammans med avsaknad av restauranger och andra nöjesinrättningar, gör området och stadsdelen lugn och fridfull.

Närheten till havet är också påtaglig och Strandpromenaden når man på några minuter om man vill följa solens nedgång i havet på första parkett. Botaniska Trädgården och Gotlandsänget är magiska platser mot murfallet och havet och på andra sidan finns den mäktiga ruinen S:t Nikolai, en av Visbys största. Utanför muren finns Nordergravar och Strandgårdet så det finns gott om natur och kultur i närområdet. Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde som ett bra exempel och en god representant för den villabebyggelse som växte fram i den här delen av staden vid 1800-talets mitt.



40

BESKRIVNING

Planlösning på hela bostaden

I gatuplan/bottenvåning finns huvudentré från Tranhusgatan med vindfång, med dubbla dörrar. Inre hall/kapprum med kalkstensgolv. Till vänster stort vardagsrum har bokparkettgolv och har stora fönster och dörrar ut mot trädgården. Till höger om hallen finns nytt modernt kök öppet mot en matplats/allrum med öppen spis. Detta rum är det första i tillbyggnaden bakåt och två trappsteg upp kommer man vidare i den bakre delen där det finns ett nytt modernt badrum med både badkar och duschplats. Wc och stort handfat. Mosaikmönstret klinkergolv och vitkaklade väggar. Även utgång till trädgård. Vidare i tillbygget finns ett mindre sovrum och ett större sovrum som har stor klädkammare och utgång till trädgården. Centralt i bottenvåningen finns från matsal/allrummet en svängd trappa med svart smidesräcke upp till övre plan. Längst bak finns ett pannrum som endast nås från trädgården. Här finns elpanna CTC kopplad till värmepump, luft/vatten. I de utrymmen i bottenvåningen som har kalkstensgolv har underliggande vattenburen golvvärme, inklusive badrummet. Boarea: 99,60 m². Biarea: 8,14 m²

Övre plan har en stort öppet allrum med takkupor (mot gatan) med utgång till balkong (mot gården), Stort nytt badrum med wc/handfat och duschplats samt golvvärme. Tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare.

Ett mindre sovrum/kontor mot norrgavel samt ett större rum (i vinkeln in mot gården och med takkupor) med stor klädkammare Boarea: 67,29 m².

Källare under liten del av huset: Biarea: 8,97 m². Nedgång från utsidan, trädgården.

Bostaden genomgick 1960 en omfattande om- och tillbyggnad. Och senaste reoveringen genomfördes grundligt 2017-18 då främst köket och de båda badrummen byggdes om. Alla fönster är även utbytta.

Kök:

Vit skåpinredning. Vitvaror (spishäll, induktion/keramik, fläkt, dubbla ugnar och dubbla mikrovågsugnar, kaffemaskin och diskmaskin) ifrån Miele. Inbyggd kyl och frys, båda i fullhöjd, från Husqvarna.

Badrum nedre plan:

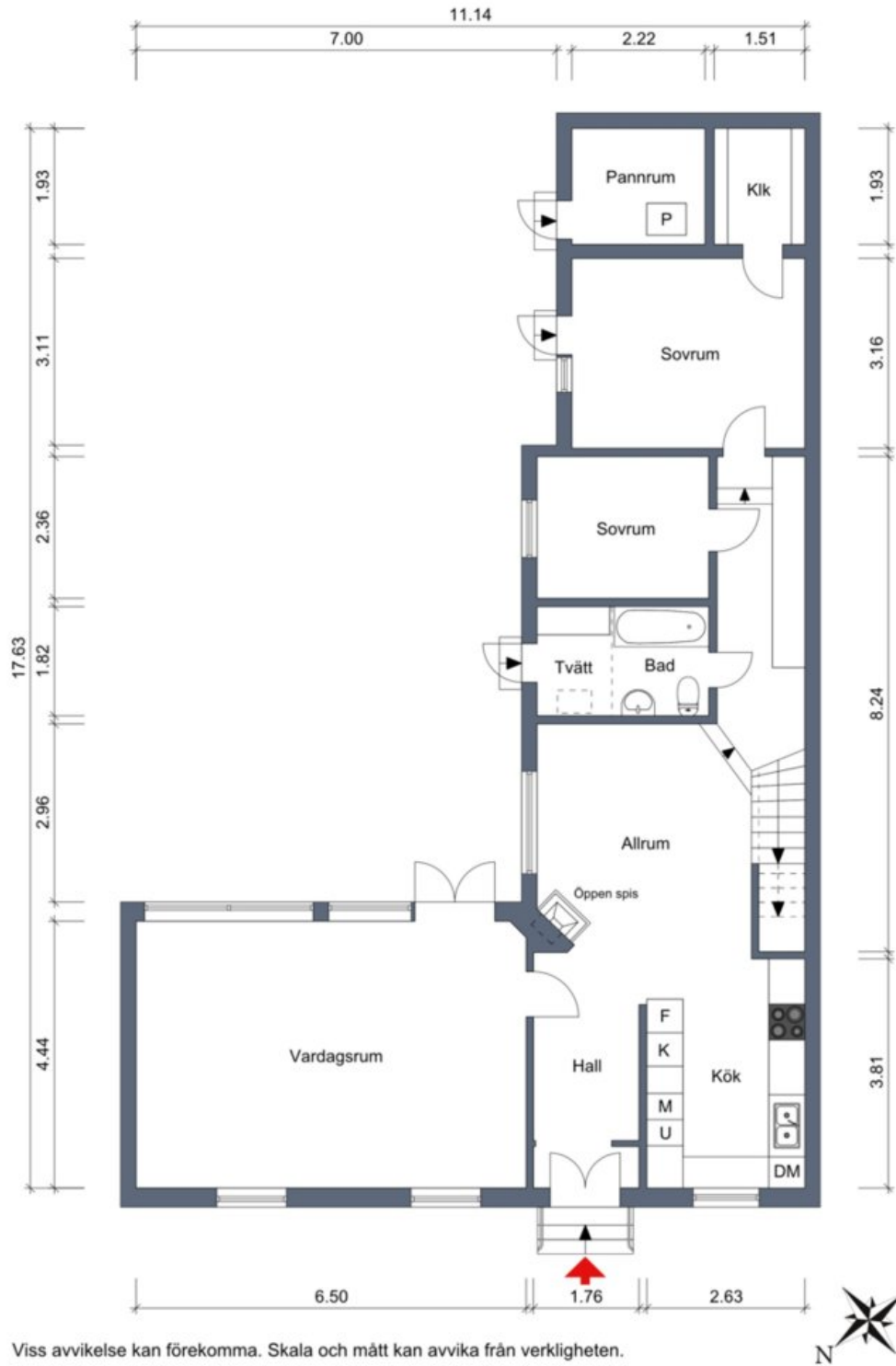
Wc, stort handfat, badkar och duschplats. Klinkergolv och vitkaklade väggar

Badrum övre plan:

Vägghängt wc, dubbla handfat och duschplats. Klinkergolv och vitkaklade väggar i samma utförande som i bottenvåning. Här finns även tvättmaskin (Miele Jubilee Eco WI Classic) och torktumlare (Miele)

PLANRITNING

Bottenplan

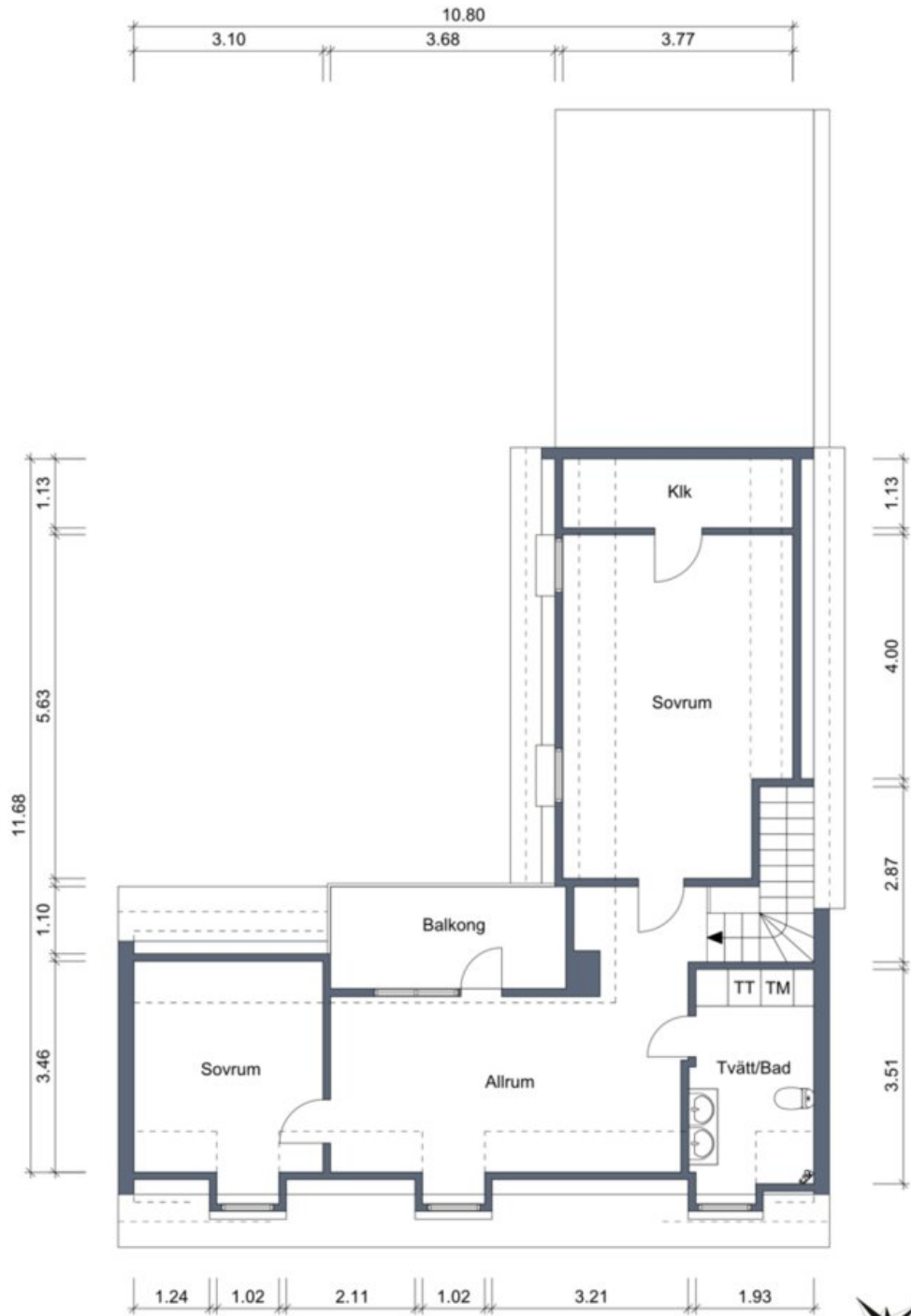


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



PLANRITNING

Vindsplan



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







Vardagsrum med
stora fönster och
dörrar ut mot
trädgården

BOSTADSAKTA

ADRESS

Tranhusgatan 40, 621 55 Visby

FASTIGHETSBECKNING

Visby Trankoket 9

OMRÅDE

Visby Innerstad

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 167 kvm

Biarea 28 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt mätning.

Boareuppmätning från 2017.

Enligt taxering: Boarea 140 kvm, biarea 45 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

7 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½ plan med delvis källare

Byggnadsår 1700-tal (Delar av byggnaden består av ett bulhus)

Fasad Puts

Stomme Trä

Fönster Kopplade fönster

Bjälklag Trä/betong

Plåtarbete Galvaniserat/målay

Grundmur Kalksten

Tak Tegel

Grund Källare/torpargrund

Uppvärmning Värmepump, luft/vatten

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Ventilation Självdrag

RENOVERINGAR

1960 Stor ombyggnad

2017-18 Omfattande renovering. Nytt modernt kök och två nya badrum bl a.

TOMT

Tomtarea 326 kvm (friköpt).

Fastigheten avgränsas ut mot gatan av en mur i naturstensblock med smidesgrind. I öst utgör en putsad mur gräns mot granne och i norr och söder (del lilla del som är kvar) målade träplank. Trädgården har tre etage, lägst norr om huset, mot gatan där det finns plats för bilparkering. Mellanetaget är stenbelagt och små trappor i en lång mur leder till det översta planet med planteringar och gräsmatta.

BALKONG/UTEPLATS

Balkong om ca 6 m², läge öster.

Sen kan man betrakta hela trädgården som en stor uteplats.

BILPLATS

Parkering om ca 20 m² med plats för 1 bil. Norr om huset, med infart från Tranhusgatan.

ÖVRIGA BYGGNADER

Mindre trädgårdsförråd i bakre delen av tomten

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fast fibernät.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 64 150 kr/år

Vatten/avlopp 9 100 kr/år

Renhållning 2 350 kr/år

Försäkring 5 057 kr/år

Summa 80 657 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status (2017-07-04)

Primärenergital 82 kWh/kvm och år (ATEMP)

Energiklass E

EKONOMI

Utgångspris 13 900 000 kr

Taxeringsvärde 6 794 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1960

Byggnadsvärde 2 539 000 kr

Markvärde 4 255 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 140 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2010-02-22) Fornlämning (1 st)

ÖVRIGT

Fastigheten har varit bebyggd sedan 1700-talet då den medeltida stads kärnan inte längre räckte till och man tog "bufferts-zonen" norrut i anspråk. Sannolikt fanns här ett 1700-tals bulhus som under åren byggts ut. 1883 hade bostaden fått sin yttre ursprungliga form. Tranhusgatan är en av Visbys mest ansedda och exklusiva gator, i den norra delen av Visbys medeltida innerstad. Här finns många borgarhus representerade. Denna fastighet har sannolikt varit bebyggd sedan 1700-talet och 1860 finns angivet som år då bebyggelsen ändrades, liksom 1960 då den senaste stora om- och tillbyggnaden gjordes. Fastigheten är väl infogad i den norra grönskande trädgårdsstadsdelen med bostadsbebyggelse för det bättre bemedlade borgerskapet, som

etablerade sig i denna stadsdel från framför allt 1800-talets mitt.

Stadsbyggnadsmönstret är det vanliga, med bostaden mot gatusidan och trädgården skyddad av byggnaden och mur med grind. Trafiken i området är även sparsam och det är i huvudsak de boende i området som trafikerar gatan vilket, tillsammans med avsaknad av restauranger och andra nöjesinrättningar, gör området och stadsdelen lugn och fridfull. Närheten till havet är också påtaglig och Strandpromenaden når man på några minuter om man vill följa solens nedgång i havet på första parkett. Botaniska Trädgården och Gotlandsänget är magiska platser mot murfallet och havet och på andra sidan finns den mäktiga ruinen S:t Nikolai, en av Visbys största. Utanför muren finns Nordergravar och Strandgårdet så det finns gott om natur och kultur i närområdet.

Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde som ett bra exempel och en god representant för den villabebyggelse som växte fram i den här delen av staden vid 1800-talets mitt.

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

Leif Bertwig

Mobil 070-343 21 00

E-post leif@bertwig.se



Genomgående renoverat
2017-18 med nytt exklusivt kök.











Övre plan har ett stort öppet allrum med utgång till balkong









Ett av Visbys bästa lägen, i norra och lugna delen av Visbys medeltida innerstad. Nära ringmuren och Botaniska Trädgården.



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

Leif Bertwig

MOBIL

0703-43 21 00

E-POST

leif@bertwig.se

Erfarenhet och passion är
kanske det som bäst fångar
Leifs person och ambition.



ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Österväg 3b
621 45 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se

HEMSIDA www.bertwig.se

FACEBOOK facebook/bertwigfast

INSTAGRAM @bertwig

