

EXKLUSIV ENPLANSVILLA

AXELSRO

Högklint Anders Wedins väg 4





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Höglint Anders Wedins väg 4

Boarea: 150 kvm
Antal rum: 6 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea: 2 179 kvm
Utgångspris: 6 895 000 kr

Exklusiv enplansvilla med pool och garage vid Axelsro

Välkommen till denna exklusiva villa byggd 2003, belägen längst in på en lugn återvändsgata och endast en kort promenad från havet. Ett rymligt och lyxigt hus med fyra sovrum, två badrum och stora sällskapsytor för umgänge, fest och middagsbjudningar. Genomgående påkostade material och utförande utan stundande renoweringar. Vattenburen golvvärme via frånluftsvärmepump tillsammans med solceller bidrar till mycket låga driftskostnader. Samtliga innerväggar är förstärkta med plank bakom gipsskivorna för att underlätta uppsättning av tunga saker utan plugg eller förstärkning.

Villan omges av en fantastisk trädgårdstomt med bästa solläge, vilket gör den idealisk för såväl avslappning som sociala sammankomster. Här finns ett lyxigt poolområde, byggt 2023/2024, som inbjuder till svalkande dopp och avkopplande stunder i solen. Poolen är en isolerad Thermopool och värms upp med värmepump samt ett skjutbart pooltak i lågt utförande. Utöver detta finns även ett spa-bad och utedusch.

Trädgården är mycket omsorgsfullt anlagd med gröna ytor, prunkande rabatter och skuggande träd som skapar en harmonisk och privat oas samtidigt som det finns flera uteplatser att umgås på. I trädgården finns även en vattentank på 9kubik nedgrävd som samlar regnvatten från halva hustaket.

Fastigheten har även laddstolpe för elbil, smart styrning av belysning, inomhus som uthomhus, via Plejd ett garage med automatisk port och vidbyggt förråd, vilket ger gott om plats för både bilar och förvaring.

BESKRIVNING

KÖK OCH MATPLATS

Detta stora och stilrena kök är perfekt för den som gillar social matlagning i en öppen och inbjudande atmosfär. Köket fick en enklare renovering år 2023 och köksinredningen går i en mörkgrå ton som matchas väl med bänkskivan i komposit och de fina överskåpen med räfflat glas. Generösa arbetsytor ger utmärkt utrymme för matlagning samtidigt som man socialiserar med gästerna i vardagsrummet. Köksutrustningen består i övrigt av kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, fläkt, varmluftsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Det finns plats för ett matbord, och under sommarhalvåret är det härligt att sitta och äta frukost eller grilla ute på altanen som nås från matplatsen.

VARDAGSRUM

Husets vardagsrum är den naturliga samlingspunkten och bjuder på en social tillvaro med öppen planlösning tillsammans med kök och matplats. Taket är öppet tillnock i den inre delen vilket ger en härlig rymd och känsla. Flertalet stora fönster och en glasad altandörr ger rummet ett härligt och naturligt ljus hela dagen och kvällen. På golvet ligger ett parkettgolv med vattenburen golvvärme som diskret och tröskelfritt smälter ihop med kök och matplats. I vardagsrummet står även en braskamin som sprider värme och förhöjer mysfaktorn.

SOVRUM I

Huset disponerar totalt fyra sovrum varav ett är ett master bedroom som ligger intill det stora badrummet. Rummet har hotellkänsla och rymlig förvaring i klädkammare. Det finns gott om plats för en dubbelsäng med sängbord.

BADRUM I

Det väl tilltagna badrummet är av det exklusivare slaget med gotländsk kalksten, massagebadkar och bastu. Här finns även duschplats, WC, tvättställ, med I med kommod och WC.

SOVRUM II och III

Sovrum II och III är placerade längst in i huset intill det andra badrummet och allrummet. Perfekt som barnrum som då har ett eget allrum/tv-rum utanför samt tillgång till eget badrum. Sovrummen är av bra storlek, har garderobsförvaring och inrymmer en säng och skrivbord.

SOVRUM IV / KONTOR

Det fjärde sovrummet fungerar utmärkt som ett gästrum eller kontor och ligger intill allrummet och sovrum II och III.

BADRUM II

Det andra badrummet är mycket fräscht och är utrustat med dusch, WC, tvättställ och handdukstork. På golvet ligger klinker och väggarna är kaklade.

BESKRIVNING

ALLRUM

Allrummet som ligger i anslutning till barn- och gästrum är perfekt som ett extra TV-rum eller sällskapsrum till barnen. Här finns plats för soffa och TV-möbel.

TVÄTTSTUGA / GROVENTRÉ

Intill hallen ligger husets tvättstuga som renoverades år 2022. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin och torktumlare från 2017. Här finns även tvättställ, arbetsyta och förvaringsskåp. Väggarna är tapetserade och golvet belagt med klinker.

HALL

Huvudentré via långsidan till hall med bra förvaring i skjutdörrsgarderob. På golvet ligger gotländsk kalksten med vattenburen golvvärme.



PLANRITNING



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





Fantastisk
trädgårdstomt
med bästa solläge

BOSTADSAKTA

ADRESS

Högklint Anders Wedins väg 4, 622 61 Visby

FASTIGHETSBECKNING

Västerhejde Vibble 1:483

OMRÅDE

Axelsro

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 150 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

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 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggnadsår 2003

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Isolerad betongplatta

Uppvärmning Frånluftsvärmepump (dec 2021) med vattenburen golvärme

Vatten/avlopp Kommunalt

Ventilation Mekanisk

TOMT

Tomtarea 2 179 kvm

Huset har en underbar tomt med poolområde, flera soliga uteplatser och en japanskinspirerad gårdsmiljö som gränsar till samfällighetens grönområde.

/UTEPLATS

Flera fantastiska uteplatser att välja mellan beroende om man vill ha sol eller skugga. Mycket rogivande miljö utan insyn.

BILPLATS

Infart med bilplats utanför garage.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten till fibernätet

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 20 760 kr/år

Sotning 350 kr/år

Uppvärmning 19 500 kr/år

Renhållning 2 256 kr/år

Försäkring 7 229 kr/år

Summa 50 095 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel

Kostnad för sotning avser sotning vart annat år

Posten VA avser även samfällighetsavgift och fiber/TV.

EL

Elförbrukning 9 000 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2024-09-22)

Energiförbrukning 48 kWh/kvm/år

Energiklass B

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage med beonggolv och automatisk port.
Växthus / Orangeri
Cykelskjul

EKONOMI

Utgångspris 6 895 000 kr
Taxeringsvärde 3 664 000 kr (fastställt
avseende år 2021)
Taxeringsår 2021
Värdeår 2003
Byggnadsvärde 2 266 000 kr
Markvärde 1 398 000 kr
Skatt/avgift 9 525 kr
Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 3 255 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2000-12-13) Fornlämning (1 st)

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland
Västerhejde GA:36 ändamål:
Avloppsanläggning, Samfällighet: Gotland
Västerhejde S:81

OMRÅDET

Området kring Axelsro och Högklint är mycket naturskönt och barnvänligt. Skolor, lekplatser, livsmedelsaffär och grönområden finns inom bekvämt avstånd och in till Visby är det endast ca 3 km.

UPPGIFTER

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

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

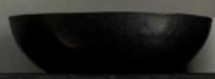
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson
Mobil 0733-660 330
E-post nicklas@bertwig.se



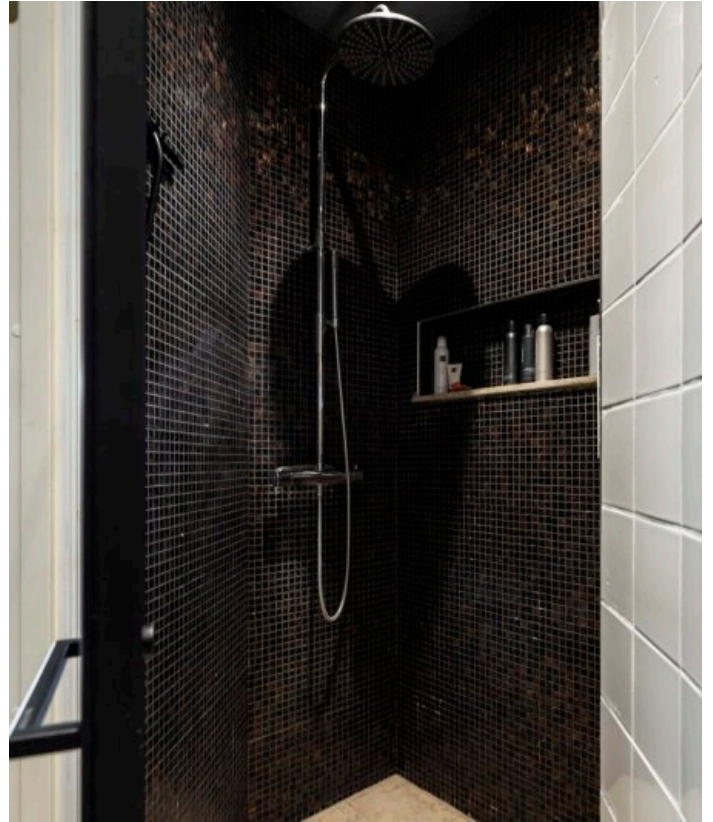
Stora sällskapsytor för umgänge,
fest och middagsjudningar.





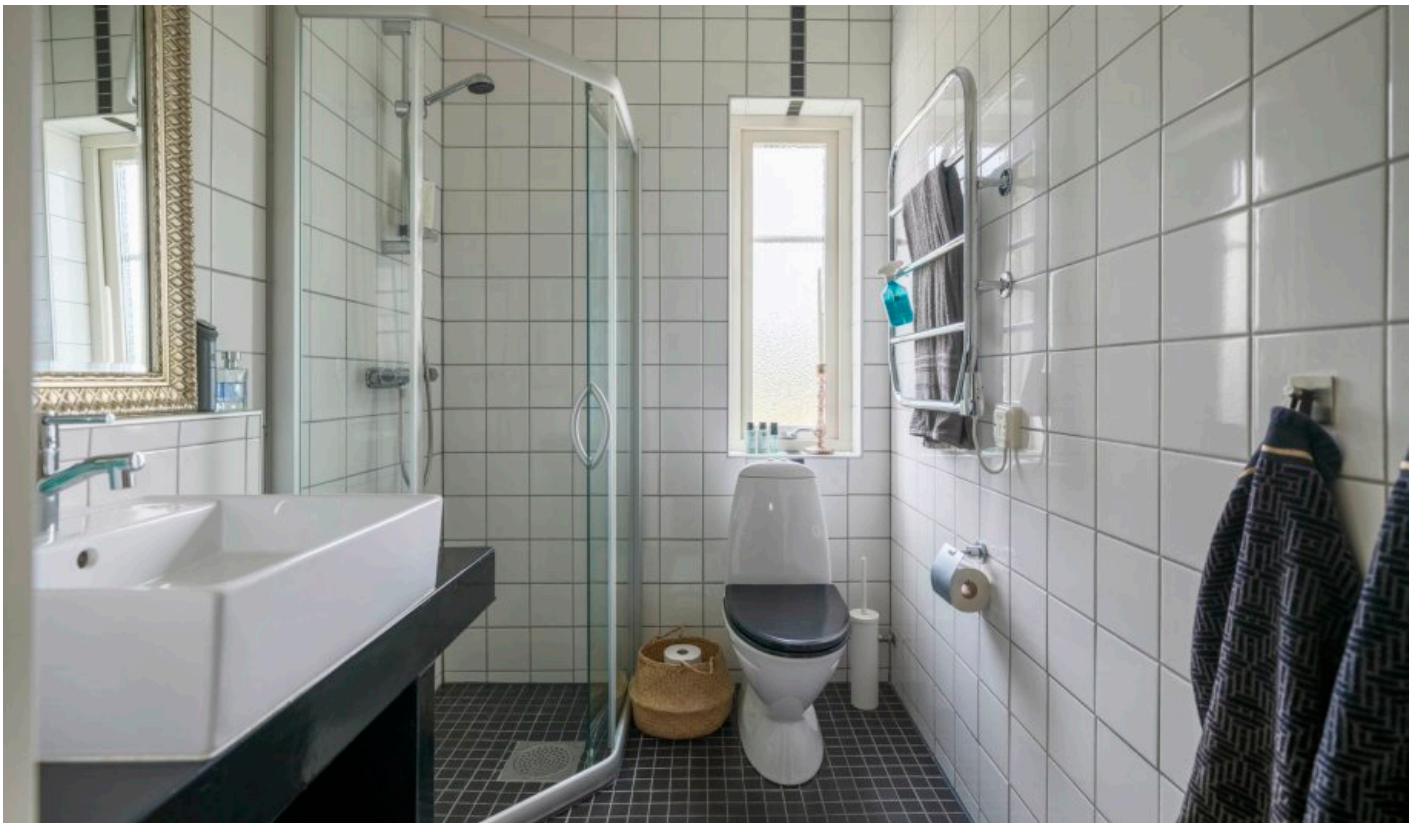
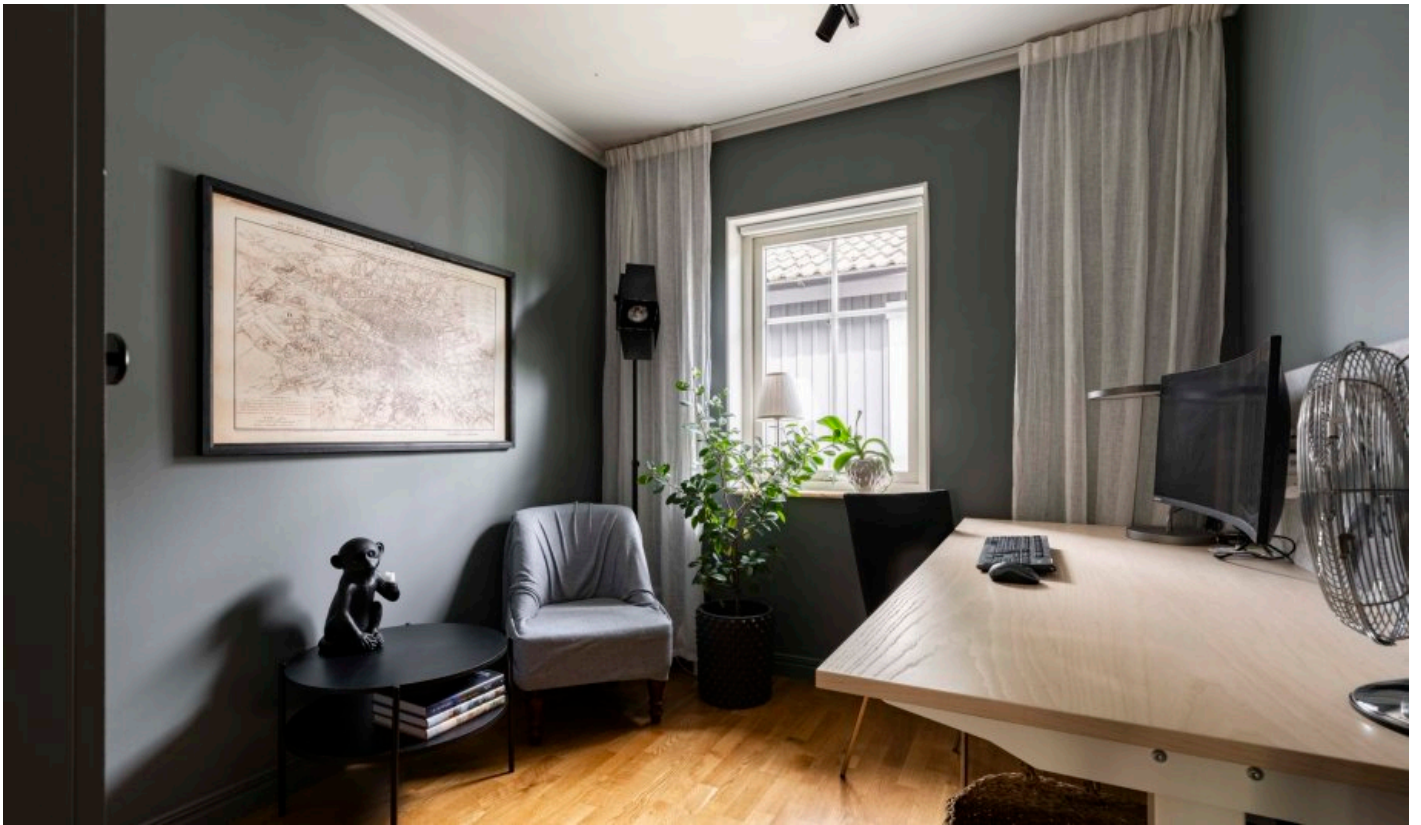






Det väl tilltagna badrummet är av det exklusivare slaget med gotländsk kalksten, massagebadkar och bastu.





Ett rymligt och lyxigt hus med fyra sovrum och två badrum.





Välkommen till denna exklusiva villa byggd 2003, belägen längst in på en lugn återvändsgata och endast en kort promenad från havet.



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
Österväg 3b
621 45 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se

HEMSIDA www.bertwig.se

FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)

INSTAGRAM @bertwig

