

EXKLUSIVT 1800-TALSHUS

VISBY INNERSTAD

Södra Slottsgränd 1





FASTIGHETSMÄKLARE
Catrine Löfkvist

MOBIL
073 803 39 00

E-POST
catrine@bertwig.se

Södra Slottsgränd 1

Boarea: 145 kvm
Biarea: 65 kvm
Antal rum: 8 rok, varav 5 sovrum
Tomtarea: 216 kvm
Utgångspris: 12 500 000 kr

Visby innerstad - Exklusivt 1800-talshus med havsutsikt

På Slottsterrassen i Visby innerstad, precis ovanför Visbys småbåtshamn, finner ni detta vackra och exklusivt renoverade 1800-talshus. Bostaden erbjuder härlig känsla med stora öppna sällskapsytor, generös takhöjd och hela fem fönster som vetter mot havet på bottenvåningen. Exklusivt platsbyggt kök i massivt trä och kalksten med högklassiga vitvaror. Köket är smart integrerat med matplats och vardagsrum så att båda rummen får del av den fina utsikten mot havet i väster.

I stort sett hela interiören har renoverats med stor stilsäkerhet och klass. Vackra trägolv, två fungerande eldstäder och smarta förvaringslösningar. Utsikten mot småbåtshamnen och havet är vacker och påtaglig från i stort sett alla bostadens rum.

Villakvarteret är lugnt med knappt någon biltrafik och innerstadens puls finns nära men ändå tillräckligt långt bort för att ge ett lugnt boende.

Övre plan inrymmer fyra sovrum, ett allrum, ett badrum samt södervänd balkong. Bottenvåningen disponerar hall, kök, vardagsrum, gäst-wc samt ett sovrum. Källarplan är inredd med ett sovrum, duschrum med bastu samt en tvättstuga. Bra driftskekonomi med bergvärme. Nydragen el och vs. Fiber finns.

Lättskött innergård, till stora delar stenlagd, med uteplats och vackra rosenbuskar. Det finns även ett nyrenoverat gästhus med sovrum och allrum, samt två mindre förråd.

BESKRIVNING

Bostadens entré leder in i hallen som har plats för avhängning. Det finns även ytterligare förvaring i garderober.

Hallen förbinder även bottenvåningen med trappa upp till övre plan och ner till källarplan. På golvet i hallen ligger kalkstensplattor.

Vidare in i huset har vi köket. Köket är exklusivt, platsbyggt i massivt trä med extra djupa lådor och skåp för bra förvaring. Spisen är en stor Ilve gasolspis med dubbla ugnar. Även fläkten är av märke Ilve. Mellan spis och fläkt sitter blankt brunt kakel. Det finns en köksö med stor kalkstenskiva som ger en bra bänkyta och ett trevligt sammanlänkande av matplatsen och köket. Längs med ena väggen finns högskåp med integrerad kyl och frys med inbyggd ismaskin, samt vinkyl. Hela takhöjden utnyttjas med förvaringsskåp.

I anslutning till köket finns en generös matplats med vacker utsikt mot havet. Öppen sällskapsyta bort mot vardagsrummet med ett härligt ljusinsläpp från väster. Vardagsrummet har plats för stor soffgrupp och här finns även en öppen spis. Nedre plan har även en gäst-wc med klinkergolv, delvis kaklade väggar och delvis tapetserade väggar. På nedre plan finner vi även ett sovrum, men funkar lika bra som gästrum eller kontor. Rummen på nedre plan har massiva furugolv.

Övre plan

En trappa upp erbjuds fyra sovrum, ett mindre allrum och duschrum. Tre av sovrummen ligger med fönster mot väster och kan således ta del av den fina utsikten mot havet. Duschrummet har stilrent klinkergolv, vitkaklade väggar och är utrustat med dusch med takdusch med avgränsande helkaklad vägg, wc, handfat och

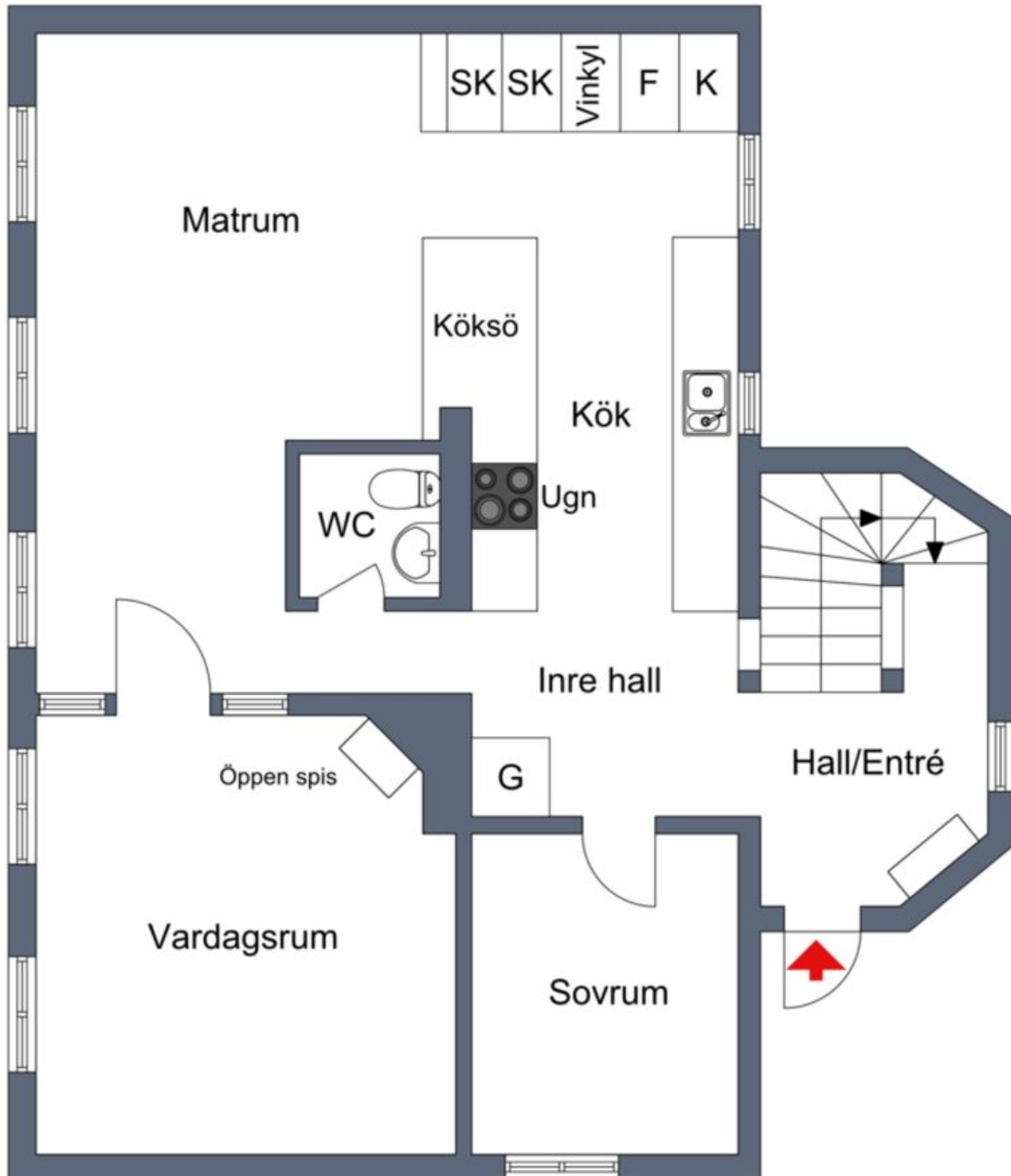
förvaringsskåp. Ljusinsläpp via ett takfönster. Rummet i mitten har äldre trägolv medan rummen i hörnen och hallen har massiva furugolv. Från trapphuset på övre plan nås en balkong som vetter mot söder.

Källarplan (Biarea 65 m²)

En trappa ner ligger källarplan som endast nås via invändig nedgång från hallen. Här finns ytterligare boendeytor med ett stort sovrum, tvättstuga, pannrum och duschrum med bastu. Sovrummet och delar av övriga källaren har en heltäckningsmatta anpassad för källare som ger en härlig komfort. Duschrummet har klinkergolv med golvärme och väggarna är vitkaklade. Det finns dusch bakom duschväggar, handfat, wc samt bastu. Tvättstugan är utrustad med klinkergolv och har bra bänkytor och tvättmaskin och torktumlare. Här finns även bra förvaring i garderober.

PLANRITNING

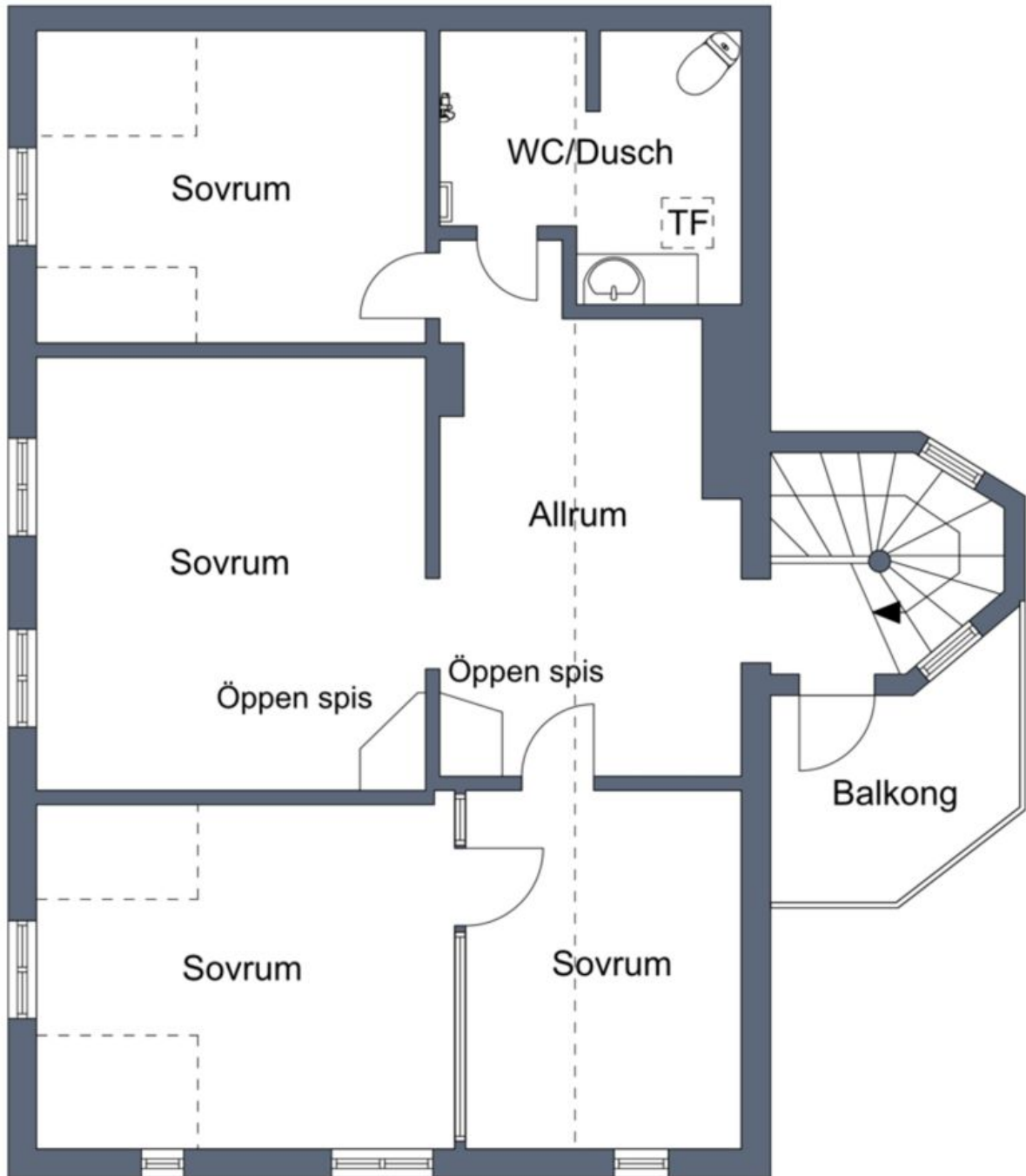
Nedre plan



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

PLANRITNING

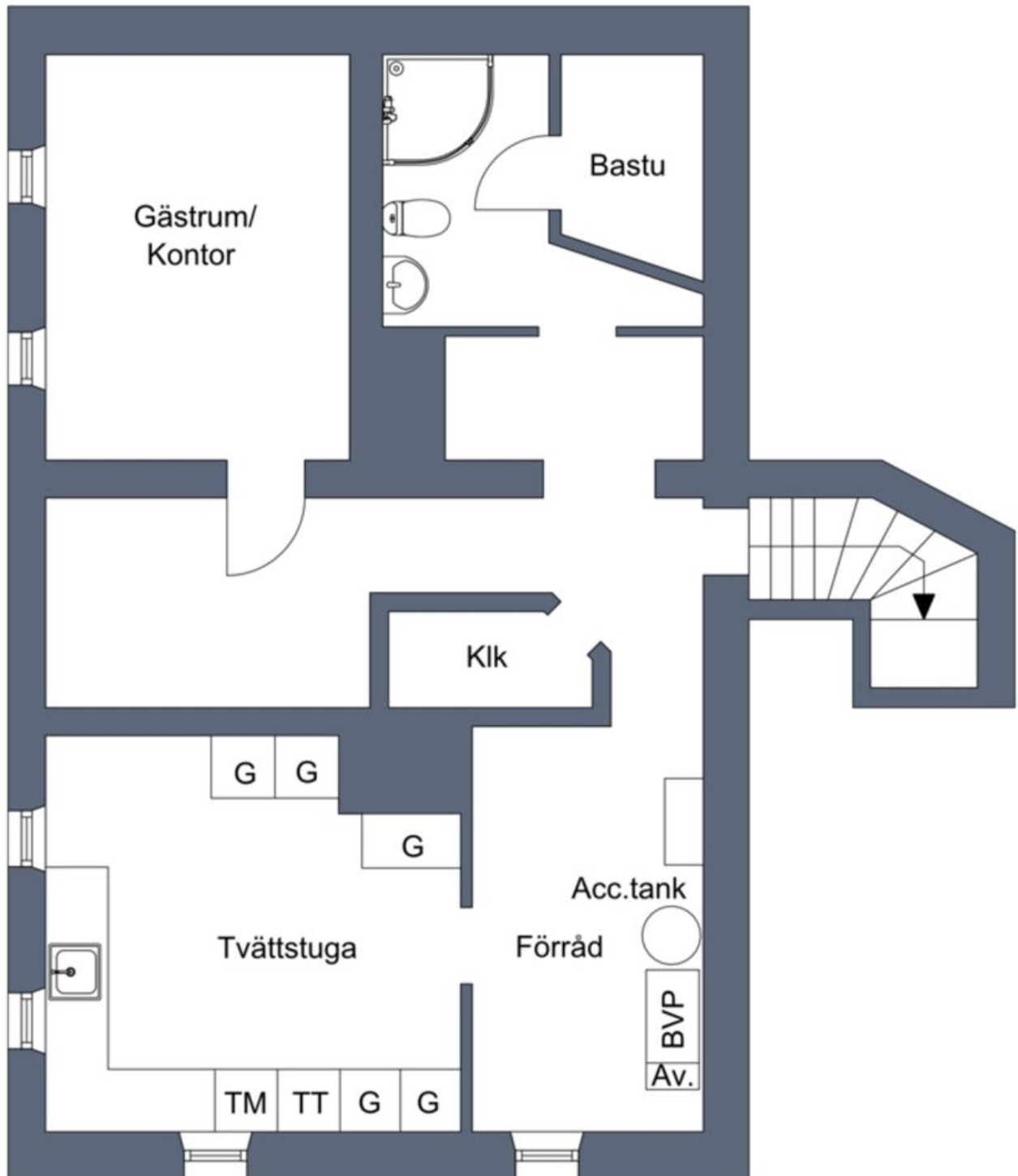
Överplan



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

PLANRITNING

Källarplan



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





Exklusivt
platsbyggt kök i
massivt trä och
kalksten





I stort sett hela interiören har renoverats med stor stilsäkerhet och klass. Vackra trägolv, två fungerande eldstäder

BOSTADSAKTA

ADRESS

Södra Slottsgränd 1, 621 57 Visby

FASTIGHETSBECKNING

Visby palissaden 10

OMRÅDE

Visby Innerstad

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 145 kvm

Biarea 65 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

8 rum, varav 5 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan med källare

Byggnadsår 1909

Fasad Puts

Stomme Trä och betonghålstén

Fönster 2-glasfönster dubbelkopplade

Bjälklag Trä

Grundmur Kalksten med cementputs

Tak Falsad plåt

Grund Källare

Uppvärmning Bergvärme - vattenburet system (ny bergvärmepump -24) + öppna spisar

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

Ventilation Mekanisk frånluft

TOMT

Tomtarea 216 kvm

Tomtarea 216 m² (friköpt). Vacker tomt som till stora delar är stenlagd. Här finns två olika nivåer som förbinds genom en trappa. Vackra planteringar med rosor och andra buskar. Skyddas mot gatulivet med ett plank och har knappt någon insyn från grannar.

BILPLATS

Det finns gott om parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Ingen egen parkeringsplats hör till fastigheten.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns.

DRIFTSKOSTNADER

Uppvärmning 22 280 kr/år

Vatten/avlopp 14 461 kr/år

Sotning 376 kr/år

Renhållning 4 530 kr/år

Försäkring 5 962 kr/år

Summa 47 609 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

OBS! Driftskostnader är exklusive elbilsaddning samt uppvärmning av gästhus.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2024-12-05

Energiförbrukning 111 kWh/kvm/år

Energiklass D

ÖVRIGA BYGGNADER

Nyrenoverat fristående gästhus, troligtvis uppförd omkring sekelskiftet 1900. Gästhuset är ej medräknat i areorna.

BOSTADSAKTA

EKONOMI

Utgångspris 12 500 000 kr

Taxeringsvärde 8 256 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 3 778 000 kr

Markvärde 4 478 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 6 845 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

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

ÖVRIGT

Ett mycket vackert bostadshus i ett av innerstadens bästa lägen. Den vackra rosafärgade putsen och byggnadens vackra proportioner ger huset en härlig karaktär. Husets höga läge gör att trots alla stora fönster mot hamnen så har du i princip ingen insyn alls, varken inne i huset eller på innergården.

Huset rymmer den stora familjen med upp till 7 sovrum om källaren och gästhuset inkluderas. Källaren utgör ett perfekt utrymme när barnen börjar bli äldre, samt gästhus för den som vill kunna inhysa gäster utan att ha dem på samma boendeplan.

Byggnaden med sin utpräglade nyrenässansstil och bevarade volym har ett stort byggnads- och kulturhistoriskt värde. Den har även ett miljöskapande värde i sin placering ovanför hamnen.

I samband med renovering har el och vvs

dragits om och spottar placerats i stora delar av innertaken. Belysningen i huset styrs enkelt via en app i telefonen och alla belysningsknappar är försedda med dimmer. Det finns även larm och fiber installerat. Nätverksuttag är dragen till merparten av rummen.

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

Catrine Löfkvist

Mobil 073 803 39 00

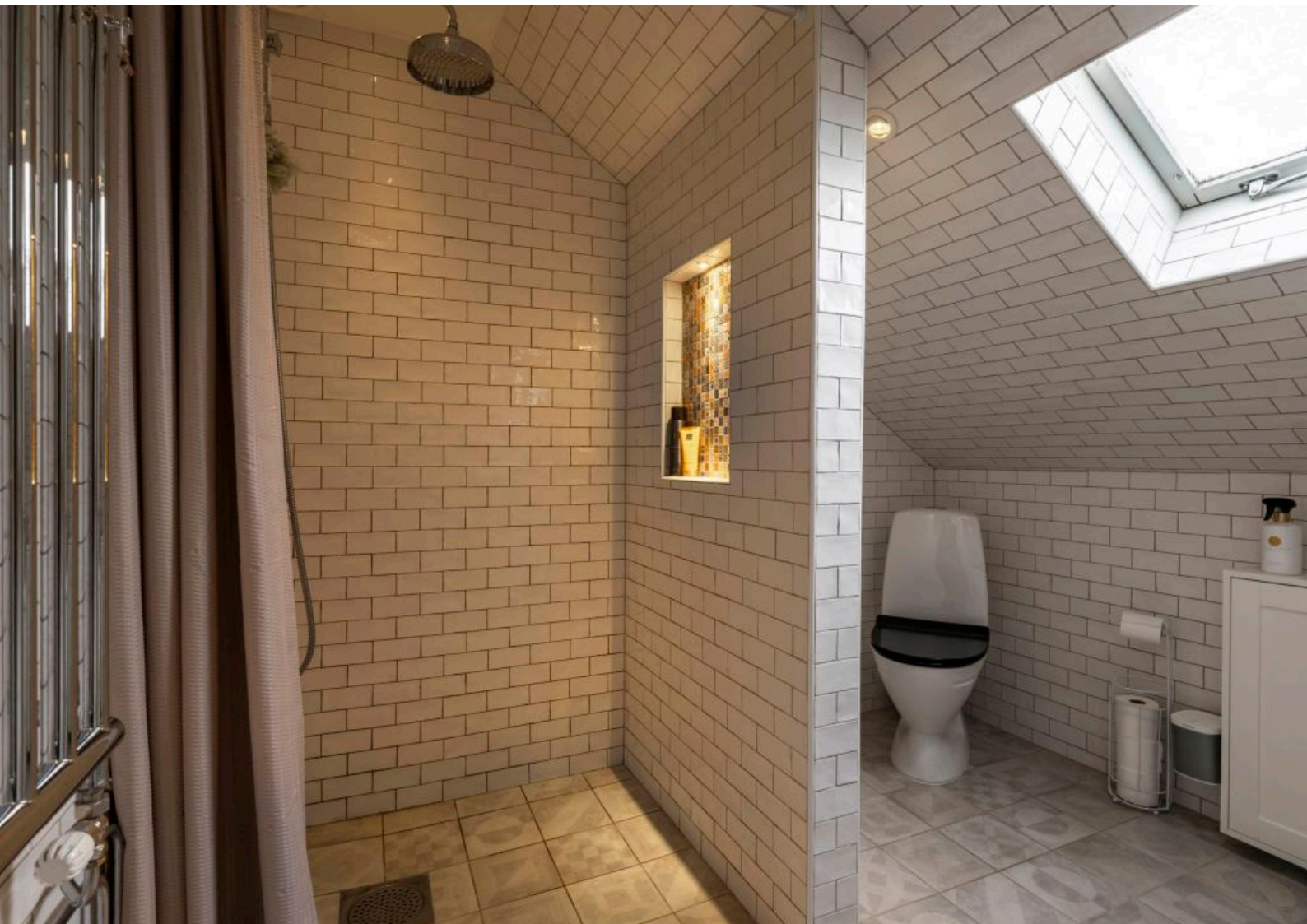
E-post catrine@bertwig.se

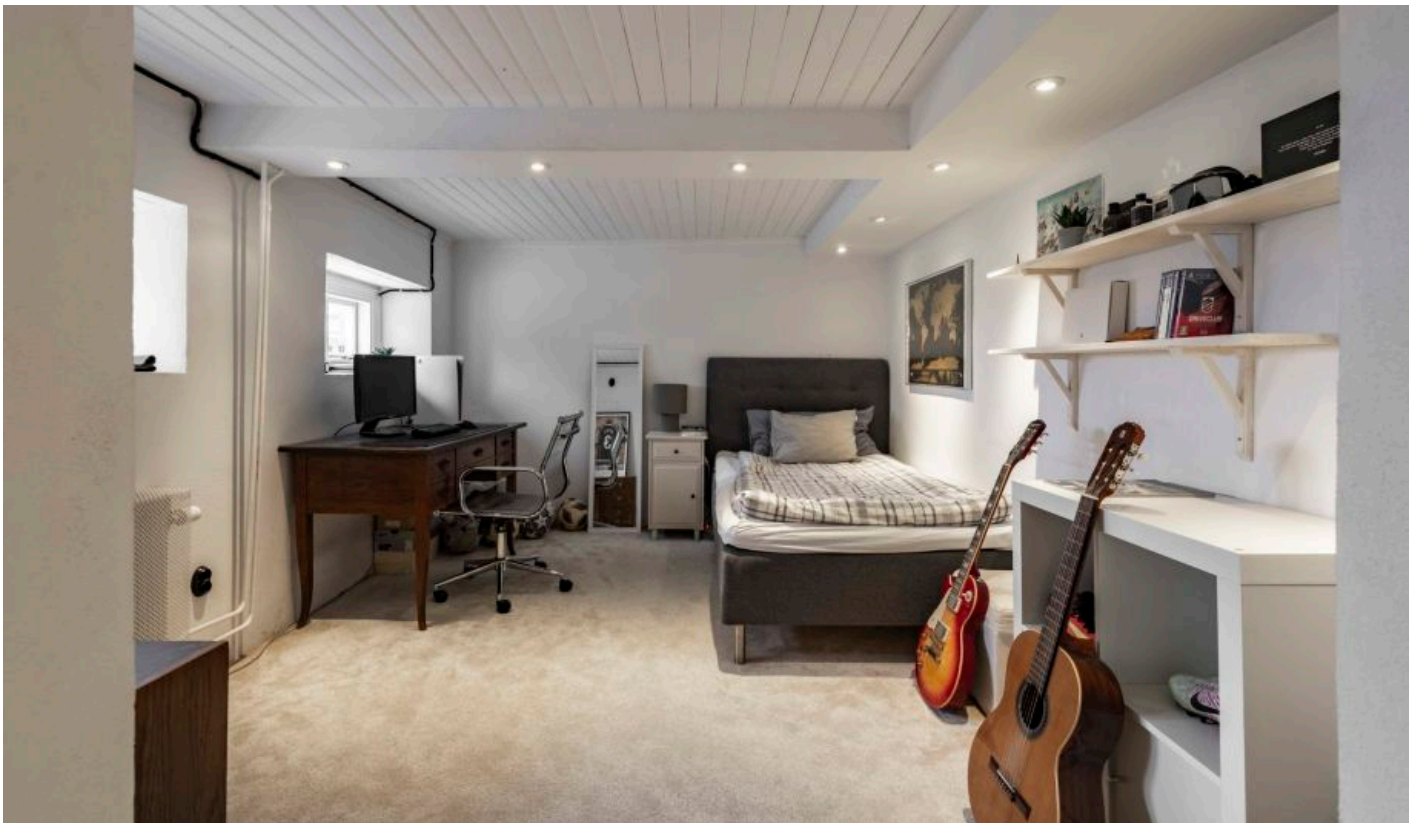


Övre plan inrymmer fyra sovrut, ett allrum, ett badrum samt södevänd balkong

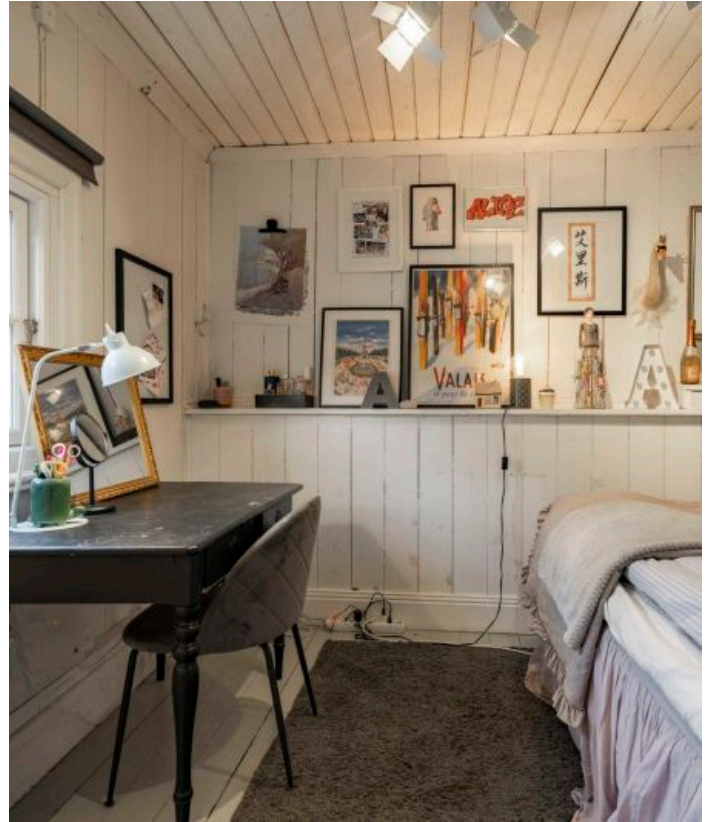




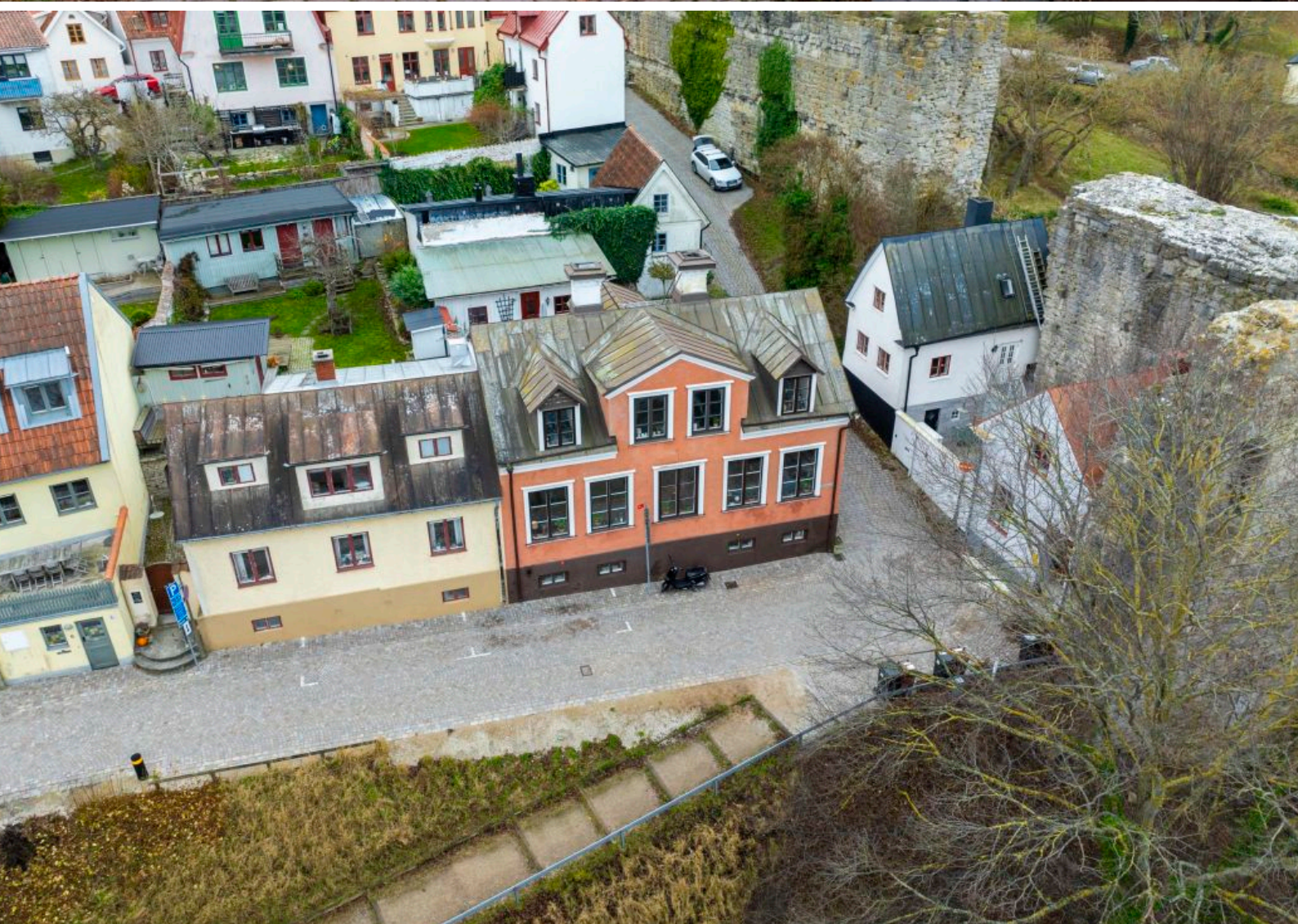




Källarplan är inredd med ett sovrums, duschrum med bastu samt en tvättstuga

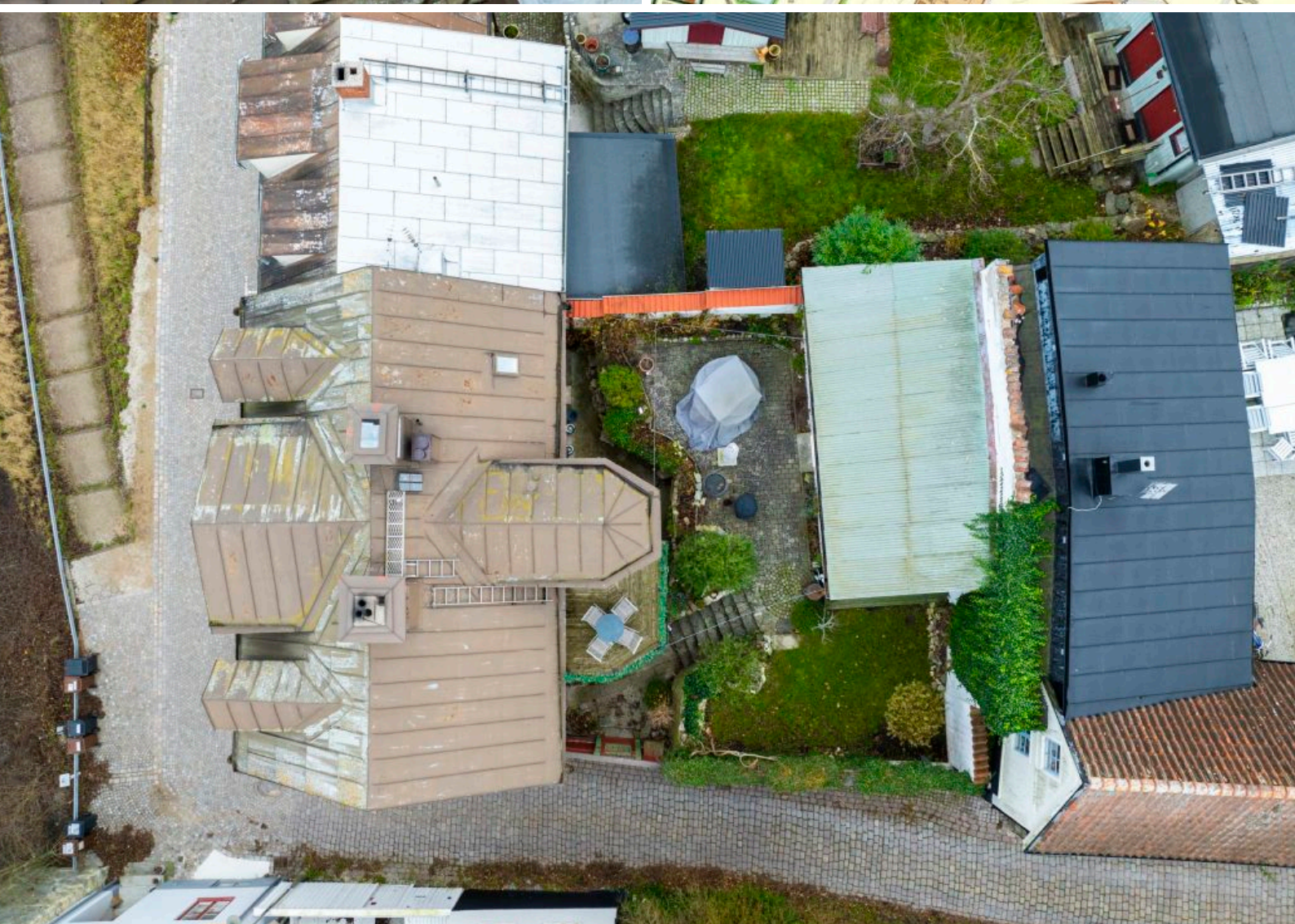


Lättskött innergård med ett nyrenoverat gästhus med sovrum och allrum, samt två mindre förråd.





Villakvarteret är lugnt med knappt någon biltrafik och innerstadens puls finns nära men ändå tillräckligt långt bort för att ge ett lugnt boende.



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 GOTTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Catrine Löfkvist

MOBIL

0738-03 39 00

E-POST

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett härligt driv och känsla för detaljer.



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

