

LANTLIGT LÄGE NÄRA VISBY

VÄSTERHEJDE

Västerhejde Gåshagen 518





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Västerhejde Gåshagen 518

Boarea: 120 kvm

Biarea: 28 kvm

Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum

Tomtarea: 1 847 kvm

Utgångspris: 3 750 000 kr

Villa i lantligt läge med cykelavstånd till Visby

Trivsamt villa från 1933 i vackert läge med fin utsikt över ängar och skog. Det är väl tilltaget med sällskapsyta såväl inomhus som utomhus och gästhuset erbjuder extra utrymme om man får gäster på besök. Bostadshuset är i mycket bra skick med mycket renoveringar som gjorts. Här finns öppen spis med insats, fina furugolv, 3-glasfönster från 2014, borrbrunn från 2016, ny infiltration, två badrum varav ett är "ensuite". I den grönskande trädgården finns fina fruktträd, grönytor och odlingar. På den stora altanen mot sydväster njuter man av sol under både dag och kväll, här finns även ett avkopplande spabad. Cykelavstånd till Visby och framförallt det expansiva Visborgsområdet med skola, förskola, vårdcentral, gym, idrottsarena och motionsspår.

Förhandsvisning lördag den 1 mars kl 10.

Boka via hemsidan bertwig.se eller linus@bertwig.se

BESKRIVNING

ENTRÉPLAN

Hall

Husets entré är välkomnande, och det finns gott om utrymme för avhängning i skjutdörrsgarderoben.

Vardagsrum

Vardagsrummet ligger delvis öppet mot köket och inrymmer med lätthet en stor soffgrupp och tv-möbel. Ljuset flödar in från två fönsterpartier och när skymningen väl fallit är det mysigt att elda i den vackra öppna spisen med insats. Väggarna är tapetserade och golvet belagt med ett fint trägolv.

Kök

Husets kök bjuder in till både matlagning och umgänge, och det finns plats för att duka upp till stora middagar i goda vänners lag. Det är väl tilltaget med förvaring och bänkyta, och skåpluckorna kommer från Ikea i lantlig stil. I köket finns även en vacker vedspis (ej godkänd). Här ligger fint trägolv samt klinker närmast köksinredningen. Matplatsen finns vid ett vackert burspråk som byggdes till 1996. Härifrån har man fin utsikt över hagarna. I köket finns även en altandörr som leder ut till den stora uteplatsen.

Badrum nedre plan

Badrummet inrymmer dusch, badkar, tvättkommod och WC. Golvet är belagt med klinker, och golvärmen gör gott för morgonkalla fötter. Väggarna är klädda med kakel och tapet. Badrummet har 3 stora fönster och man kan ligga och njuta av utsikten från badkaret.

Sovrum 1 nedre plan

Det mysiga sovrummet passar perfekt som

barnrum eller kombinerat gästrum/hemmakontor. Rummet är lättmöblerat, och har fint ljusinsläpp från 2 fönsterpartier i 2 väderstreck. Väggarna är tapetserade och golvet belagt med ett fint trägolv.

ÖVRE PLAN

Sovrum 2

Det stora sovrummet ligger i ena gaveln och ligger på lyxigt hotellmaner ensuite med husets ena badrum. Rummets väggar är klädda med tapet och golvet belagt med ett fint trägolv. Rummet har riktigt bra förvaring i en skjutdörrsgarderob som sväljer det mesta i klädesväg.

Badrum 2

I anslutning till sovrum 2 finns ett duschrum med tvättställ, WC, dusch och avställningsyta. Väggarna är klädda i panel utom i dusch där det är kakel som väggbeklädnad och på golvet ligger det klinker. Taket har infälld belysning och man har även naturligt ljusinsläpp från fönster.

Sovrum 3

Stort sovrum i husets andra ände med gott om plats för säng och skrivbord. Rummets väggar är målade och golvet belagt med ett fint trägolv. Sovrummet har en vägg som skiljer av mot en kontorsyta och väggen kan med enkla medel tas ned för att få ett större sovrum om så önskas.

KÄLLARE

I husets källare finns förvaringsutrymmen och tvättstuga. Tvättstugan är försedd med tvättmaskin och torktumlare.

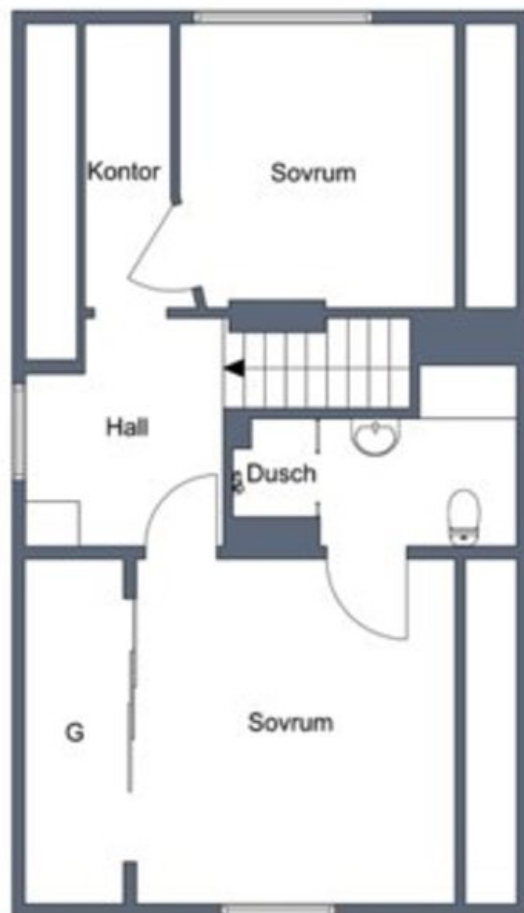


PLANRITNING



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

PLANRITNING



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





Vardagsrummet ligger delvis öppet mot köket och inrymmer med lätthet en stor soffgrupp och tv-möbel.

A dining room with a table covered in a light green cloth, surrounded by white chairs. The room features a window with a view of trees, patterned wallpaper, and three pendant lights hanging over the table. A vase of tulips sits on the table. The floor is light wood with a patterned rug under the table.

Stort kök med gott
om förvaring och
fin utsikt över
hagarna



BOSTADSAKTA

ADRESS

Västerhejde Gåshagen 518, 621 99 Visby

FASTIGHETSBECKNING

Västerhejde gåshagen 1:5

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 120 kvm

Biarea 28 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

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan med källare

Byggnadsår 1933

Fasad Plåt

Stomme Trä

Fönster 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Plåt

Grund Källare / Krypgrund

Uppvärmning Luftvärmepump, direktverkande el och öppen spis med insats

Vatten/avlopp Enskilt vatten - Borrbrunn från 2016

3-kammarbrunn och infiltration (gemensam) från 2023

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 1 847 m² (friköpt). Rymlig tomt med bebyggelsen placerad längs den västra gränsen. Detta ger bra utrymme för lek, spel och avkoppling på grönytorna. Flera fina fruktträd och planteringar finns.

BALKONG/UTEPLATS

Smakfull träaltan som badar i sol hela dagen. Här inryms den stora sittgruppen och grillen utan att behöva trängas, det finns även i härligt spabad. Vackra vyer över landskapet.

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 825 kr/år

Sotning 625 kr/år

Uppvärmning 38 881 kr/år
(16 814 kWh/år)

Renhållning 3 275 kr/år

Försäkring 8 893 kr/år

Övrigt 7 400 kr/år

Summa 59 899 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser luft-luft värmepump, radiatorer och el golvvärme.

Posten VA avser slamtömning.

Posten övrigt avser kostnad för fiber och ved.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2017-06-20)

Energiprestanda 84 kWh/kvm/år

Energiklass E

ÖVRIGA BYGGNADER**GÄSTHUS**

Gästhus från 2010 som ligger vackert med fin vy över hagarna. Huset är om ca 25 kvm och inrymmer trivsamt gästrum med öppet upp till nock. Här finns plats för sängar och sittmöbler. Det finns även en kyl/frys och micro. Via separat entré finns en trevlig bastu med plats

BOSTADSAKTA

för flertalet badare. Utanför gästhuset löper en träaltan längs med hela långsidan med insynsskyddad vy över hagarna.

På fastigheten finns även ett enklare garage, en lekstuga, förrådsbyggnader och vedbod.

EKONOMI

Utgångspris 3 750 000 kr

Taxeringsvärde 2 321 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1949

Byggnadsvärde 1 591 000 kr

Markvärde 730 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 2 678 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30)

Rättigheter förmån

Förmån: Avtalsservitut Avloppsledning, 09-IM1-69/6947.1

Förmån: Avtalsservitut Infiltrationsanläggning, D202100189336:1.1

Rättigheter last

Last: Officialservitut Väg, 09-VÄE-387.1

ÖVRIGT

Utmärkt fastighet för barnfamiljen som vill bo på landet men ändå nära Visby. Läget är mycket trevligt, och utanför tomten breder hästhagar och vackra naturområden ut sig. P18 IKs motionsspår är inom räckhåll och det tar bara några minuter att cykla till Visborg och

vidare in till Visby. Huset är i genomgående gott skick med flera stora renoveringar gjorda och flera bra komplementbyggnader.

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



Från köket når man den stora uteplatsen mot sydväst, här njuter man av solen hela dagen. Här finns även ett härligt spabad









Övervåningen inrymmer två sovrum varav det stora med ensuite med husets ena badrum.







Cykelavstånd till Visby och framförallt det expansiva Visborgsområdet med skola, förskola, vårdcentral, gym, idrottsarena och motionsspår.



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