



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA BÅLJAN 205

Drömboende på landet – Stilren villa med fantastiskt
läge i Nygård

Välkommen till denna charmiga och välskötta villa i idylliska Nygård – ett hem som kombinerar det bästa av lantlivets ro med bekvämlighet och modern standard. Här bor du i ett hem i mycket fint skick, där varje detalj är omsorgsfullt omhändertagen och redo för nästa familj att bara flytta in och trivas.

Här erbjuds inte bara en villa i mycket gott skick utan även gästhus, en fantastisk altan med både utekök, spa-bad samt en ovan-mark-pool som man byggt in tillsammans med trallen. Här är boendet för dig som vill njuta av livets goda och inte behöva utföra större renoveringar på ett antal år.

Bostaden omges av öppna landskap, ängar och natur – en plats där lugnet verkligen får ta plats. På tomten finns gott om utrymme för både lek, odling och sköna stunder i solen.

Här bor du med närhet till både natur och kommunikationer – endast en kort bilresa från Lilla Edet, med goda pendlingsmöjligheter mot både Trollhättan och Göteborg.

VÄSTRA BÅLJAN 205

NYGÅRD

UTGÅNGSPRIS 3 895 000 kr

BOAREA 132 kvm

BIAREA 86 kvm

ANTAL RUM 5 rum varav 3 sovrum

TOMTAREA 4 617 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Båljan 1:6

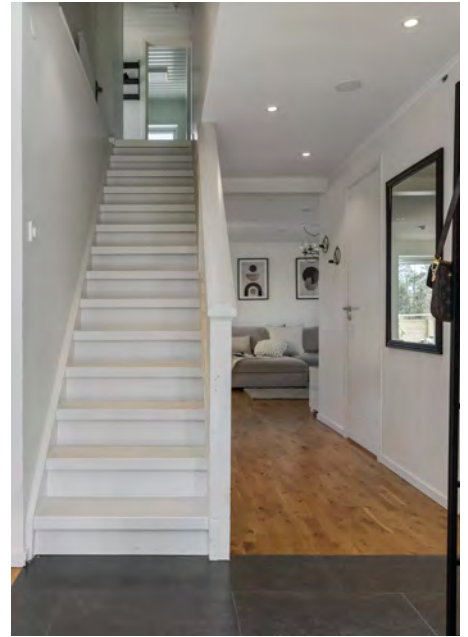
BYGGNADSÅR 1909

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

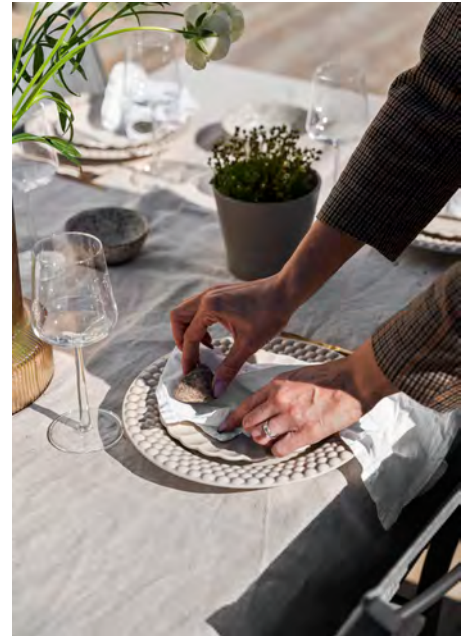
BOENDEFORM Friliggande villa



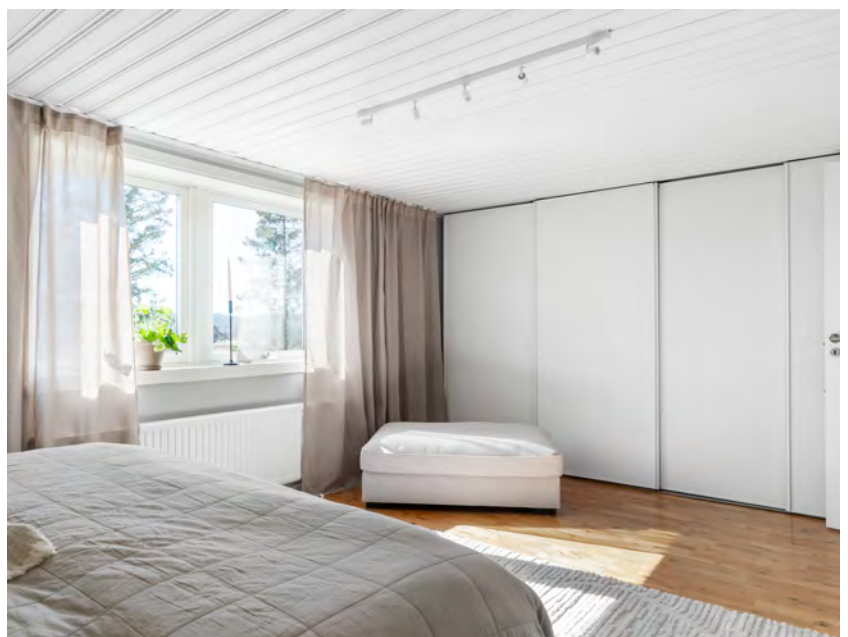




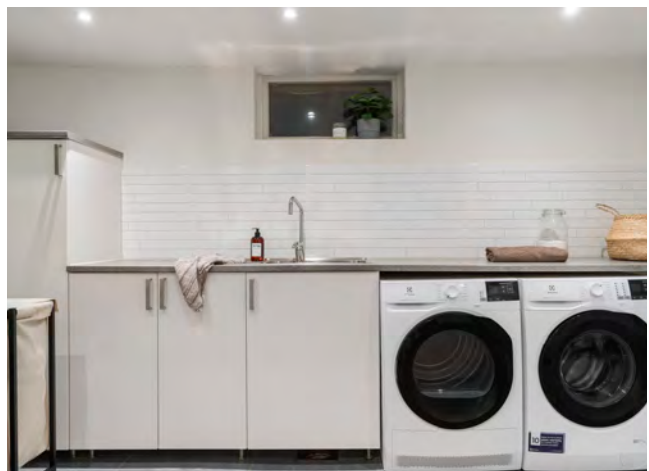






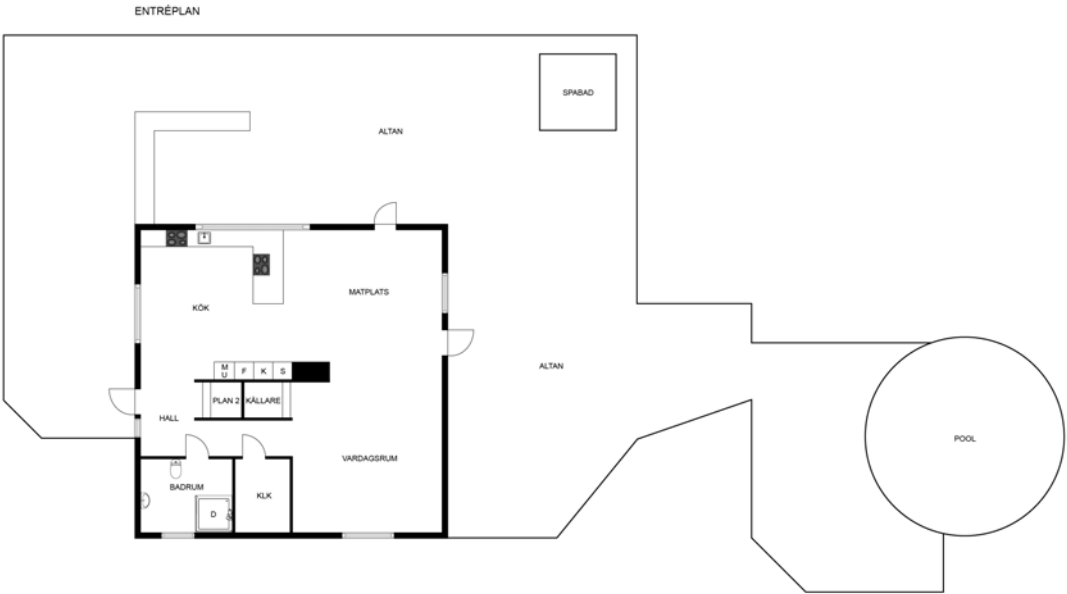








PLANLÖSNING

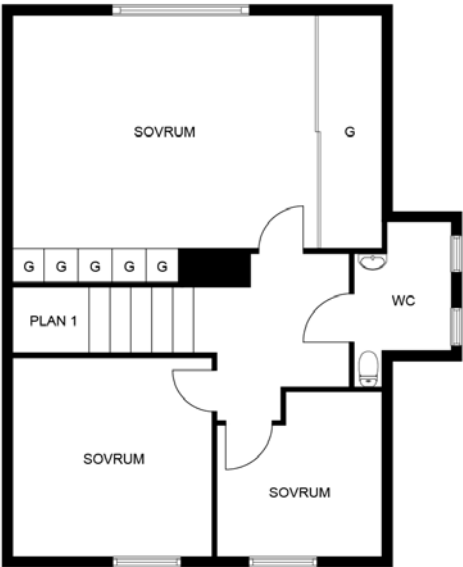


PLANLÖSNING

KÄLLARE



ÖVRE PLAN



RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkommen in i hallen! Här finns plats för hatthylla till ytterkläder samt plats för ytterkläder i klädkammaren som ligger i anslutning till hallen. På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv.

KÖK

Köket - husets hjärta! Här finns det gott om plats för att samla hela familjen på härliga, långa middagar. Köket är i modernt utförande med vita luckor och bänkskivor i trä-imitation. Maskinellt fullutrustat med vitvaror från Siemens från 2015 och diskmaskin från 2023. Tack vare kökets utformning erbjuds ett socialt kök där man kan laga mat samtidigt som man umgås med familj eller gäster.

På golvet ligger ett parkettgolv som är genomgående på hela entréplan.

VARDAGSRUM

Vardagsrum, kök och matplats ligger i en öppen planlösning där man enkelt kan möblera in både soffgrupp, matgrupp och övrig möblering. Två utgångar som når ut till den väl tilltagna altanen där man gärna spenderar mycket av sin lediga tid, oavsett årstid. På vintern kan man njuta av värmen

från spa-badet och under vår och sommar samlar man gärna familj och vänner för både grillmiddagar, poolpartyn och härliga förmiddagsfikor i solen.

BADRUM

Helkaklat badrum från 2021 på entréplan med stilrena och moderna materialval. Inrett med dusch, tvättställ med kommod samt toalettstol.

SOVRUM

Bostadens tre sovrum är belägna på övre plan. Master bedroom är väl tilltaget och är inrett med både inbyggda garderober samt hel vägg med skjutdörrsgarderober. De övriga två sovrummen är perfekta barnrum eller hemma-kontor. Ett av sovrummen har även ingång till sidovind.

TOALETT

Toalett på övre plan med våtrumsmatta på både golv och väggar. Golvbrunn finns.





KÄLLARPLAN

På källarplan erbjuds en väl tilltagen gillestuga som är ett perfekt tonårsrum, hobbyrum eller varför inte bio-rum? Här finns en öppen spis installerad som är sotad och godkänd (2022) samt ett nivellgolv från 2022.

Tvättstugan renoverades 2018 och är både praktisk och stilren. Gott om förvaring i garderober. Tvättmaskin från 2022 samt torktumlare 2019. Här är även centraldammsugarens behållare installerad. Utöver dessa rum har man även förvaring i matkällare/vinkällare samt en extra utgång via groventrén i källarhallen.

EXTERIÖR

Väl tilltagen tomt som är en typiskt naturtomt med både gräsmatta, bergsknallar och träd. Crusad infart och parkering med gott om plats för flera bilar. Elbils-laddare finns installerad. Verkstad/verkstygsbod som är uppvärmd samt en friggebod för trädgårdsredskap etc.

GÄSTHUS

Isolerat och uppvärmt gästhus på tomten. Perfekt för långväga gäster eller kanske för tonåringen? Huset är högt belägen på bergsknallen vilket ger en otrolig vy ut över ängarna.

OM BOSTADEN

ADRESS

Västra Båljan 205, 46396 Nygård

ALLMÄNT

Utgångspris: 3 895 000 kr

Fastighetsbeteckning: Båljan 1:6

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum

Boarea: 132 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 86 kvm (taxeringsinformation)

Tomtare: 4 617 kvm

Bilplats: Elbilsladdade

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Bergvärme, v-buren golvvärme

entréplan + radiatorer ö.p + källare

Byggnadsår: 1909, Ombyggt 1973

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare

Fasad: Trä - tilläggsisolerat och bytt 2015, ommålat 2024

Fönster: 3-glas isoler från 2015 + 2-glas koppl.

Tak: Betongpannor 2015

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundmur: Betong

Grundläggning: Källargrund

Vatten/Avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp. Djupborrad brunn, vattenprov utfört 2016. 3-kammar-brunn med infiltration.

Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

Vinden är isolerad

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga, friggebod, verktygsbod samt förråd.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Gemensamhetsanläggning: Lilla edet båljan ga:1 ändamål: Vägar

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 309 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 611 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 920 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 2 094 000 kr

Fastighetsavgift: 10 074 kr

PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditonsavgift på 825 kr. Behöver du som köpare ta ut ytterligare inteckningar i fastigheten tillkommer en stämpelskatt på 2% av det intecknade beloppet samt en expeditonsavgift på 375 kr för varje nytt pantbrev. Redan utställda pantbrev följer med fastigheten och övertas av köparen.

DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 45 675 kr

VA: 1 704 kr

Väg och samfällighetsavgift: 1 572 kr

Renhållning: 1 704 kr

Försäkring: 10 000 kr

Övrigt: 4 000 kr

Driftkostnad total: 64 655 kr

Driftkostnaden avser: 4 personer

Kommentar: Elkostnaden avser även uppvärmning samt uppvärmning av både spabad och pool.

Bostadens driftskostnader baseras på nuvarande ägares kostnader om ingen annat anges.

Driftskostnaderna för en köpare kan variera exempelvis beroende på hur bostaden används, hur många som bor i den och vilken typ av abonnemang som väljs.

Elförbrukning: 25 284 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-04-04

Energiklass: C

Primärenergital: 71 kWh/kvm och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Nygård är en tätort och före detta stationssamhälle i närheten av Lödöse och tillhör Lilla Edets kommun. I Nygård bor man nära naturen och Göteborg och Trollhättan är bara en kort tågresan bort.

Delar som också ingår i kommunen är Lödöse, Göta, Lilla Edet Centrum, Ström, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14 000 personer i hela kommunen.

I Nygård är närmaste grundskolan Tingbergskolan - Lödöse (F-6) dit man tar sig enkelt med skolbuss och i kommunen finns det flera andra grundskolor- både kommunala och fristående.

*Fuxernaskolan - centrum (F-9),

*Nya skolan - friskola i centrum (F-6),

*Strömskolan - Ström (F-6),

*Rysjöskolan - Göta (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både i Göta, Centrum, Ström, Hjärtum, Västerlanda, Nygård och Lödöse. Fristående förskolor och dagbarnvårdare finns i centrala Lilla Edet, Ström och Lödöse. För mer information gå in på www.lillaedet.se där det även finns kontaktuppgifter.

KOMMUNIKATION

Från Nygård är det lätt att pendla. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 30 minuter.

Restiden till Trollhättan är ca 20 minuter med bil.

Med buss tar du dig till Lödöse södra och pendelstationen och tar dig till Göteborg på 20 minuter och Trollhättan på 12 minuter. I anslutning till stationen finns det en pendelparkering.

NÄRSERVICE

Det tar drygt 10 minuter med bil att nå Lödöse där man finner tågstation och den närservice du behöver i vardagen. Förutom närheten till pendelstationen finns också mataffär, idrottsanläggningar, matställen, museum med biblioteksdel och äldreboende. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill. I Lödöse finns både fotboll- och hockeyklubb.

ÖVRIGT

Lilla Edets kommunhus finns i centrala Lilla Edet. Där finner du medborgarservice och kommunala förvaltningar.

Göta älvdalen är ett av de områden i Sverige där risken för skred är stor. Läs mer på

<https://www.lillaedet.se/bygga-bo-och-miljo/skred/om-skred-i-vart-omrade>

OM FÖRSÄLJNINGEN

DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Efter köpet kan du inte påvisa fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga och gärna med hjälp av en sakkunnig person, kontrollmät ytan om den är av betydelse för dig.

KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida svenskamaklarhuset.se eller via tel. 0200-386 000.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: www.smh.se/sidoverksamhet

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhuset eller av någon annan för Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidarespridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetssuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: info@smh.se

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: niclas.spang@smh.se



VÄSTRA BÅLJAN 205 | NYGÅRD - NYGÅRD

ANSVARIG MÄKLARE



Evelina Martinsson
Reg. fastighetsmäklare | Franchisetagare
+46 709 49 03 81
evelina.martinsson@smh.se



Boka möte med mig!

Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.