



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL BENGT IVARSGATAN 43

Charmig 40-talsvilla i hjärtat av Lilla Edet

Välkommen till denna hemtrevliga och karaktärsfulla villa från 1945 – en pärla med både själ och potential! Villan stoltserar med sin tidstypiska charm där flera original-detaljer finns bevarade men ändå erbjuder ett modernt boende där man bara kan flytta in och njuta av sin nya bostad. Här kombineras gammaldags atmosfär med moderna bekvämligheter på ett harmoniskt sätt.

Belägen mitt i centrala Lilla Edet, erbjuds här ett boende med gångavstånd till både service, skolor, vacker natur och goda kommunikationer till både Göteborg, Trollhättan, Kungälv och västkusten.

Varmt välkommen på visning!

BENGT IVARSGATAN 43

LILLA EDET - LILLA EDET CENTRUM

UTGÅNGSPRIS 2 450 000 kr

BOAREA 98 kvm

BIAREA 47 kvm

ANTAL RUM 3 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 840 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Rödstjärten 2

BYGGNADSÅR 1945

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

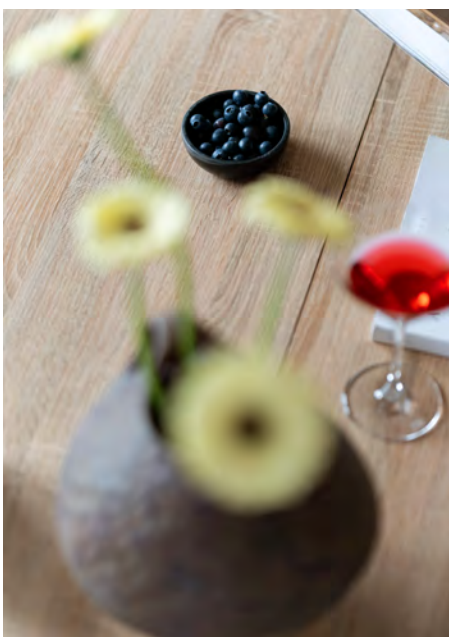
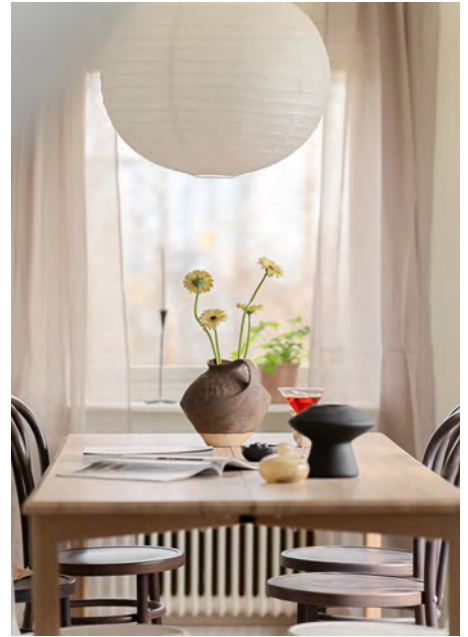
BOENDEFORM Friliggande villa

ENERGIPRESTANDA 68 kWh/m2 och år





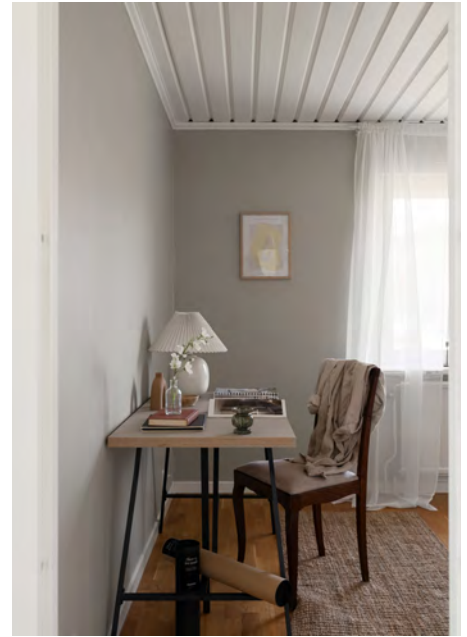










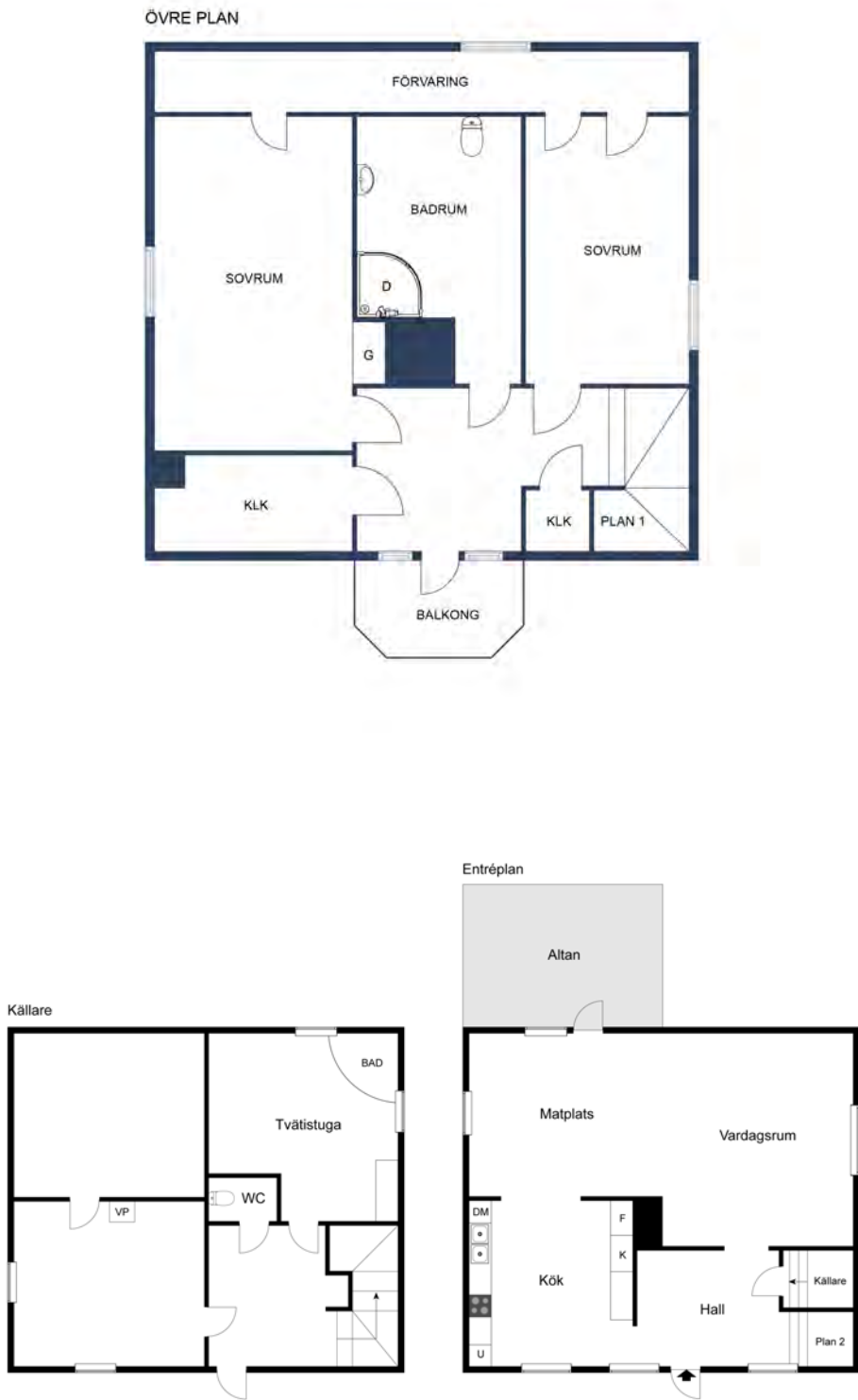








PLANLÖSNING



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

RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkommen in i hallen - här finns gott om plats för att möblera in garderob och hatthylla. På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv.

KÖK

Till vänster om hallen ligger köket, för att sedan ta oss vidare till matplats och vardagsrum. Köket är målat i en varm, beige kulör och är maskinellt utrustat med spis, diskmaskin, ugn samt kyl och frys. Här kan man möblera in en mindre matgrupp om man önskar - perfekt för morgonkaffet!

VARDAGSRUM

I direkt anslutning till köket är vardagsrummet beläget. Här kan man enkelt möblera in både matsalsmöbler, soffgrupp och övrig möblering. Tack vare fönster i flera väderstreck badar rummet i ljus om dagarna. Härifrån tar man sig även ut till den nybyggda altanen som man kan njuta av solen större delen av dagen. Altanen kan enkelt byggas ut om man önskar en större sådan.

På golvet ligger ett parkettgolv.

SOVRUM

På övre plan finner man bostadens två, väl tilltagna sovrum. Separat klädkammare som här är inrett som ett litet kryp-in för de minsta. Skulle man sätta in ett takfönster här är det perfekt ändamål för just det.

Från hallen på övre plan når man ut till balkongen - perfekt för att vädra täcken på.

BADRUM

Helkaklat badrum som är inrett med dusch, tvättställ med både kommod och väggskåp samt toalettstol.

KÄLLARPLAN

Källarplanet är delvis oinredd och erbjuder gott om plats för förvaring, hobbyutrymme eller framtida potential för den som önskar sätta sin egen prägel.

Väl tilltagen tvättstuga med gott om plats för att möblera in garderober eller annan förvaring. Tvättmaskin och torktumlare samt diskbänk med tvättho. Dessutom finns ett hörnbadkar installerat här. På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv.

Separat toalett med ny toalettstol.





EXTERIÖR

Hörntomt med uppvuxen häck runt om tomten skapar en känsla av avskildhet och rum. Stor, plan tomt med goda möjligheter för dig som är trädgårdsintresserad eller har barn med mycket spring i benen. Grusad parkering med plats för flera bilar. Trädgårdsskjulet är perfekt för trädgårdsredskap, cyklar mm.

OM BOSTADEN

ADRESS

Bengt Ivarsgatan 43, 46331 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 450 000 kr

Fastighetsbeteckning: Rödstjärten 2

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 3 rum varav 2 sovrum

Boarea: 98 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 47 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 840 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Luft/vatten värmepump 2019

Byggnadsår: 1945

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare

Fasad: Trä - nymålat höst 2024. Delvis bytt fasad.

Fönster: 3-glas, 2-glas i källare

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Källargrund, omdränerat 2025

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

All el är jordad samt ny el-central + jordfelsbrytare.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtalsservitut Kraftledning mm

Förmån: Officialservitut Väg, 15-FUX-222.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IM2-26/359.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Stadsplan (1960-05-20)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 979 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 530 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 509 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 600 000 kr

Fastighetsavgift: 10 074 kr

PANTBREV OCH LAGFART

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

DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 21 521 kr

VA: 16 134 kr

Renhållning: 3 300 kr

Försäkring: 6 000 kr

Driftkostnad total: 46 955 kr

Driftkostnaden avser: 3 personer

Kommentar: Elkostnaden avser även uppvärmning.

Bostadens driftskostnader baseras på föregående 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: 14 300 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2024-03-28

Energiklass: E

Primärenergital: 123 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 68 kWh/kvm (Atemp) och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Lilla Edet är en tätort vid E45 och centralort i Lilla Edets kommun belägen söder om Trollhättan och norr om Göteborg.

Här finns bland annat Lilla Edets sluss, Sveriges första sluss - öppnad 1607. Just nu pågår projektering om en ny sluss samt pågående arbete inne i Lilla Edet centrum för att göra gatumiljön mer trivsamt samt bättre framkomlighet för cyklister och gående. Delar som också ingår i kommunen är Lödöse, Nygård, Göta, Ström, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14 000 personer i hela kommunen.

För den som gillar skog och natur har man kommit rätt. Här finns skogar, strövområden, stigar längs med älvpromenaden och flertalet bad- och fiskesjöar. Dessutom finns ett av landets bästa laxfiske i Lilla Edet. Det finns givetvis en mängd andra olika aktiviteter såsom ridskola, fotbollsklubbar, gymkedjor, minigolfbana etc.

I Lilla Edet centrum finns den kommunala grundskolan Fuxernaskolan - (F-9) Och i kommunen finns det flera andra grundskolor- både kommunala och fristående.

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

*Rysjöskolan - Göta (F-6),

*Strömskolan - Ström (F-6),

*Tingbergskolan - Lödöse (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både i Centrum, Göta, 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 Centrum finns bussförbindelser både till Trollhättan, Stenungsund, Kungälv och Göteborgs området. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 30 minuter och till Trollhättan ca 15 minuter med bil. Pendelstationen ligger i Lödöse och tar dig till Göteborg på 25 minuter och Trollhättan på 15 minuter.

NÄRSERVICE

I centrala Lilla Edet finner du den närservice som behövs i vardagen. Här finns matbutiker, vårdcentral, tandläkare, Apotek, blomsterbutiker, café, restauranger, gym, bank, Radio-TV, Systembolaget, frisörsalonger mm. Elon och Derome finns också i centrala Lilla Edet.

ÖVRIGT

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

Göta älv dalen 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, vidare spridning, 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



BENGT IVARSGATAN 43 | LILLA EDET - LILLA EDET CENTRUM

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.