



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL LEDETVÄGEN 27

Renoveringschans i centrala Alafors!

För dig som söker en mysig mindre villa med trevlig planlösning i idylliska Alafors. Villan har genomgående äldre standard och passar perfekt för dig som vill sätta egen prägel. Fastigheten har varit i samma familjs ägo sedan byggnaden uppfördes. Hel källare med gott om plats för både förvaring och hobby. Uppvärmning genom bergvärme.

Tomten är stor och ger många möjligheter till lek och umgänge. Den är solig, plan och lättskött med möjlighet att utveckla trädgårdsintresse och egen odling. Uteplats i söderläge nås från vardagsrum.

Nära till skolor, busshållplats och motionsspår. Skogspromenader med bär och svamplockning finns inom kort gångavstånd.

En villa som väntar på liv, rörelse och glädje igen!

Fastigheten säljs av dödsbo och med friskrivningsklausul. Besiktning och Energideklaration finns under fliken dokument på hemsidan.

Varmt välkommen på visning!

LEDETVÄGEN 27

ALAFORS

UTGÅNGSPRIS 2 600 000 kr

BOAREA 95 kvm

BIAREA 72 kvm

ANTAL RUM 4 rum varav 3 sovrum

TOMTAREA 1 004 kvm

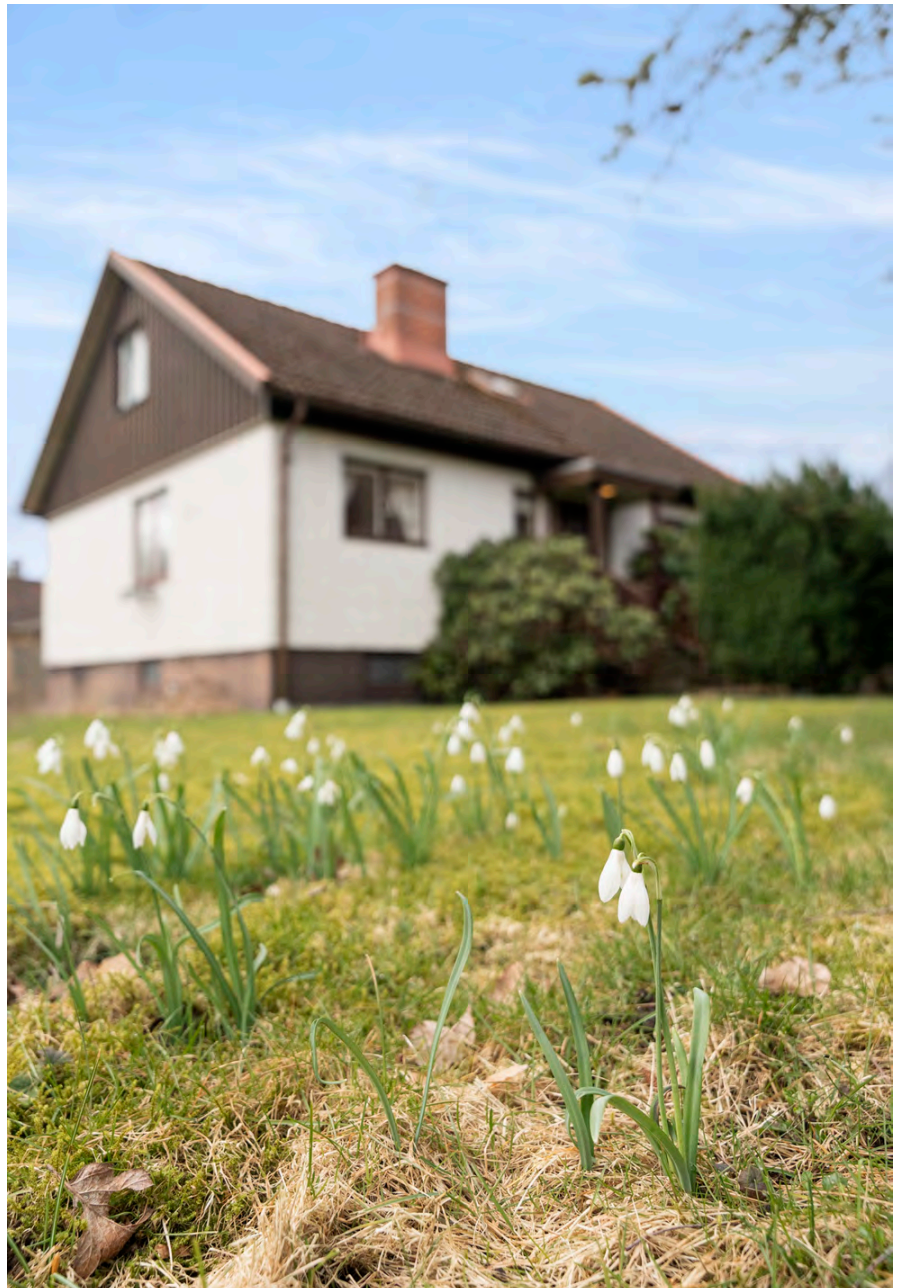
FASTIGHETSBETECKNING Målje 2:37

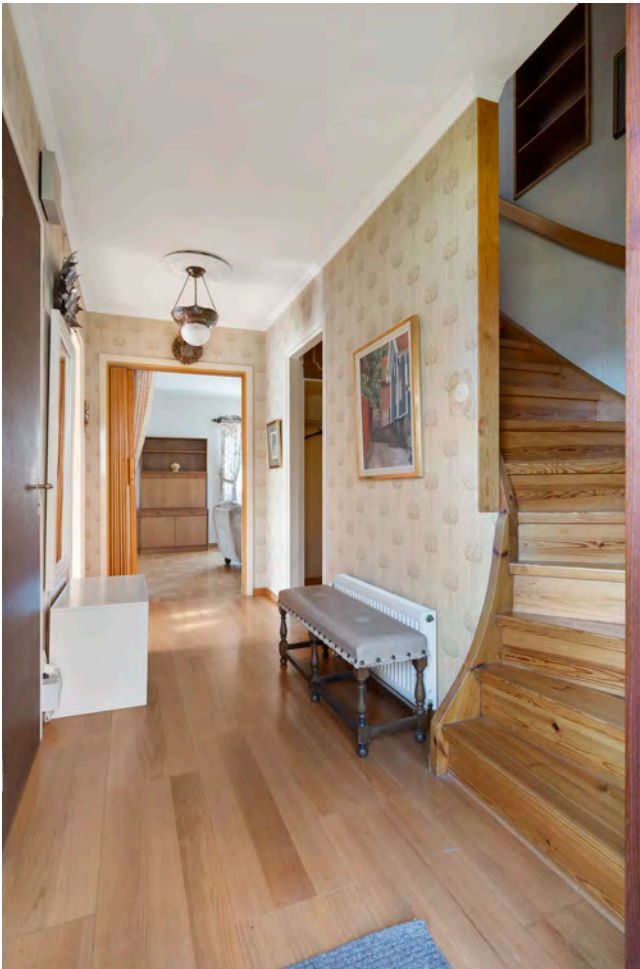
BYGGNADSÅR 1958

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

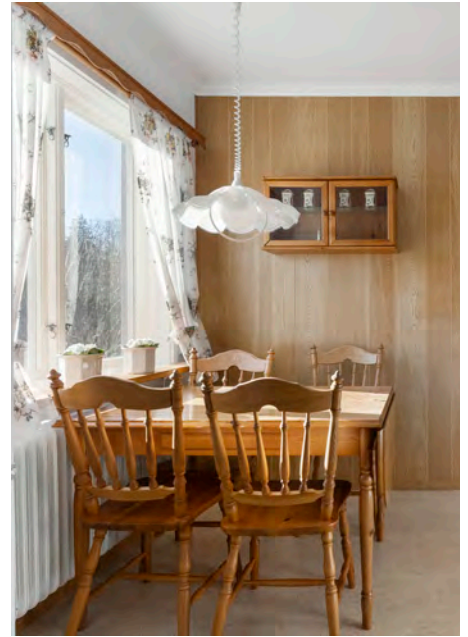
BOENDEFORM Friliggande villa

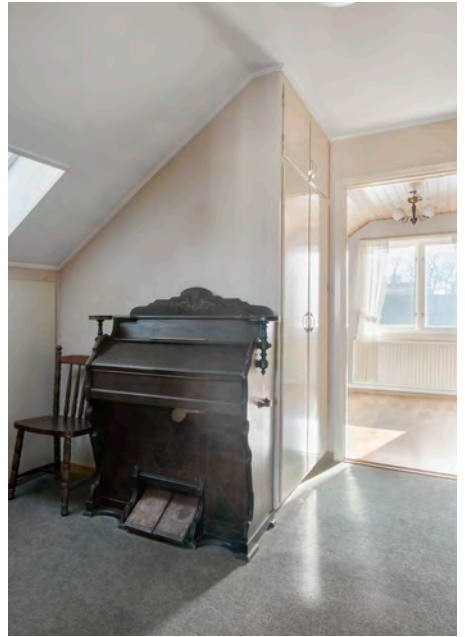


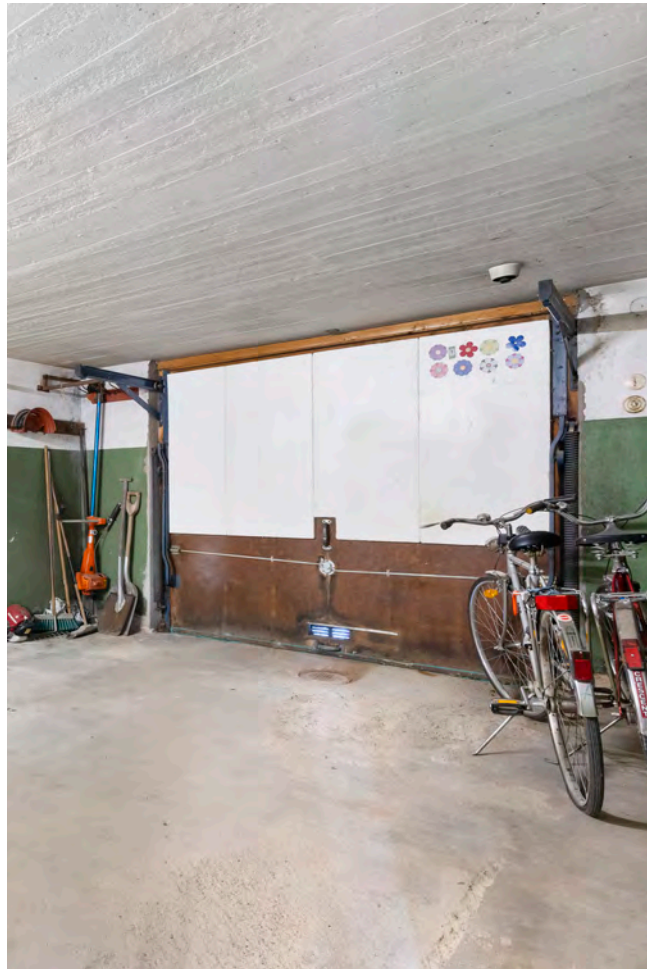


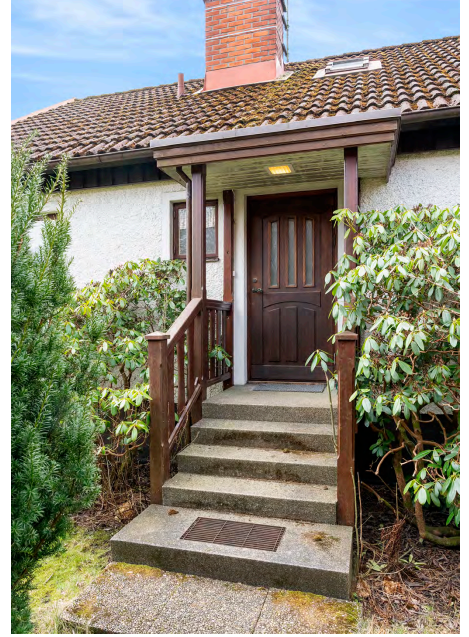






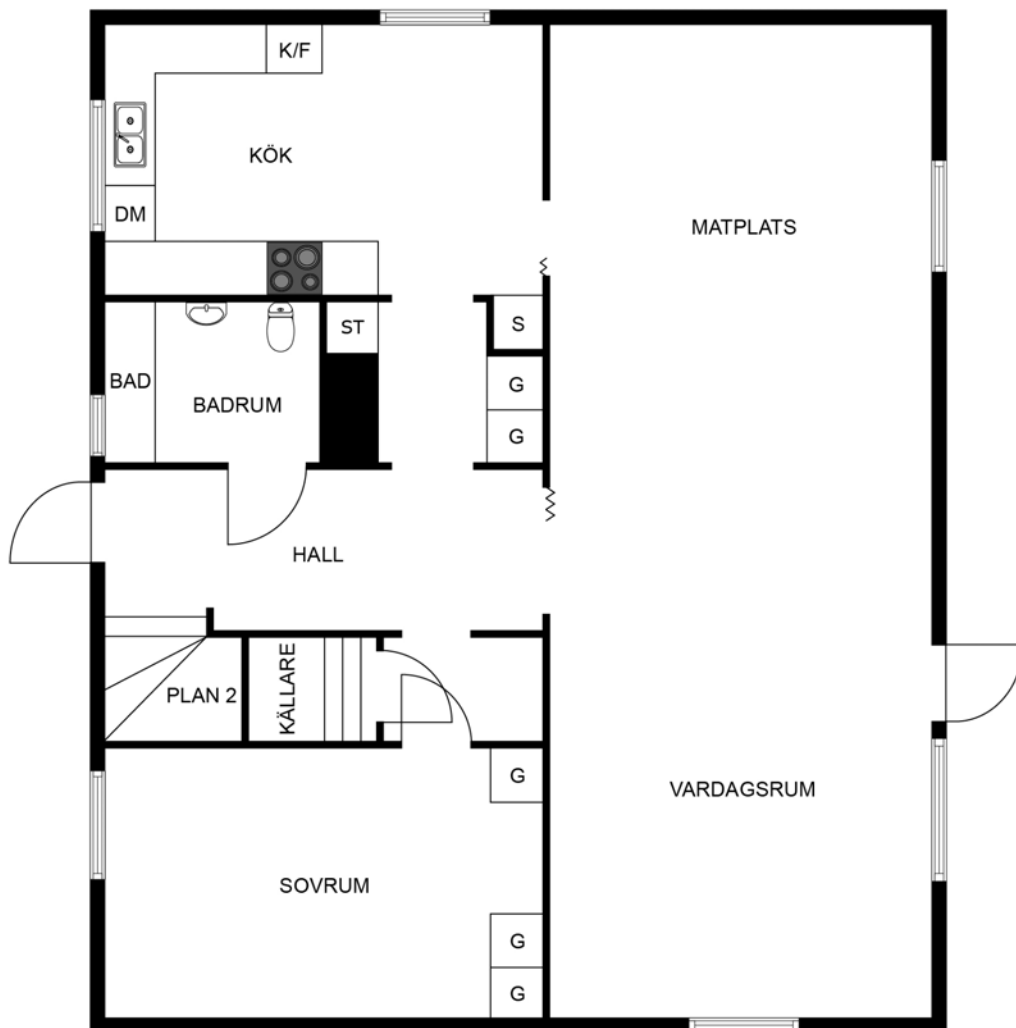






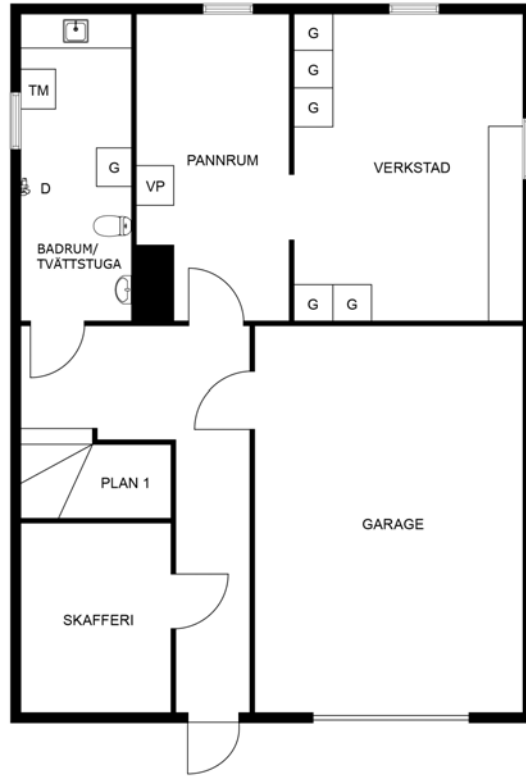
PLANLÖSNING

ENTRÉPLAN

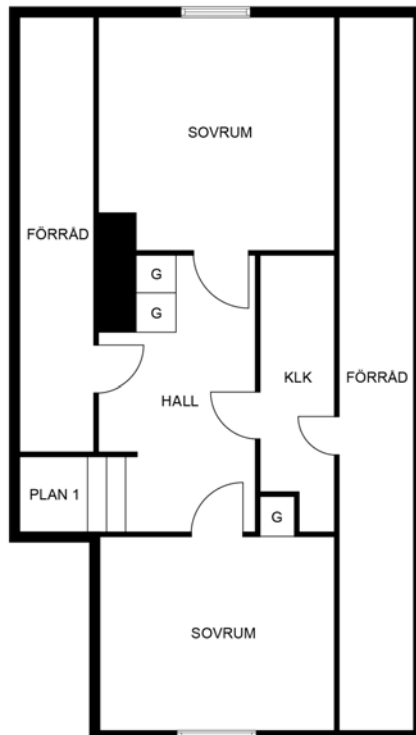


PLANLÖSNING

KÄLLARE



ÖVRE PLAN



RUMSBESKRIVNING

- Vardagsrum med parkettgolv samt utgång till uteplats och trädgård.
- Kök med äldre snickerier och vitvaror. Plastmatta på golv.
- Sovrum med trägolv.
- Badrum med äldre ytskikt.
- Övre plan: Sovrum med parkett på golv.
- Klädkammare och snedvindar.
- Sovrum med plastmatta på golv.
- Källare med tvättstuga som även har wc och dusch.
- Pannrum, hobbyrum, matkällare samt garage.

ALLMÄNT OM OMRÅDET

I idylliska Alafors kan du njuta av lugnet och alla fördelar med att bo nära naturen samtidigt som du på fem minuters bil- eller bussfärd når pendeltågets station i Nol som tar dig vidare in till Göteborg på 20 minuter.

Sommartid kan du lyssna på musik och dansa i Furulundsparken eller ta en cykeltur till Sjövallen, en riktigt vackert belägen idrottsanläggning med badplats invid Hältorpssjön. Alafors IF håller sommartid ofta kiosken öppen så att badsugna Alaforsbor kan svalka sig med en glass eller spela lite minigolf under dagen på stranden.

Vintertid lockar naturligtvis skidåkning i den populära Alebacken som med sina tre upplysta nedfarter och två liftar erbjuder backar som passar hela familjen. Övriga

årstider har backen öppet sin bikepark för downhillcykling.

I Alafors finns även en servicebutik med pizzeria, flertalet idrottsföreningar samt kommunhuset med medborgarhus och egen biograf.

Här finns också flera förskolor samt två grundskolor, den ena i kommunal regi (F-6) och den andra i privat regi (F-9).

Förskola: Mor Annas förskola, Montessoriförskolan Kristallen, Föräldrakooperativet Alkotten
Skolor: Himlaskolan, Ahlafors Fria Skola

NÄRSERVICE

Alafors erbjuder servicebutik och pizzeria

ÖVRIGT

Läs gärna mer på www.ale.se



OM BOSTADEN

ADRESS

Ledetvägen 27, 44951 Alafors

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 600 000 kr

Fastighetsbeteckning: Målje 2:37

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum

Boarea: 95 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 72 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 1 004 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Bergvärme

Byggnadsår: 1958

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare

Fasad: Puts

Fönster: 3-glas & 2-glas

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä / Betong

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Självdrag

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Gemensamhetsanläggning: Ale nol

ga:15 ändamål: Vägar

Förmån: Avtalservitut Dagvattenledning,

D201500206507:1.1

Last: Officialservitut Kraftledning, 15-IM1-20/105.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Byggnadsplan (1960-11-14)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 175 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 1 241 000 kr

Summa taxeringsvärde: 2 416 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 45 000 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: 20 000 kr

VA: 10 000 kr

Väg och samfällighetsavgift: 1 000 kr

Renhållning: 3 000 kr

Försäkring: 5 000 kr

Driftkostnad total: 39 000 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: Drift schablonberäknad.

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-03-27

Energiklass: C

Primärenergital: 81 kWh/kvm och år

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 skiljt 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 kundnöjdhetsuppföljningar 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



LEDETVÄGEN 27 | ALAFORS -

ANSVARIG MÄKLARE



Henrik Kjellberg
Reg. fastighetsmäklare | Franchisetagare
+46 727 31 63 60
henrik.kjellberg@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.