



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL RÅDJURSVÄGEN 29

Fin familjevilla med dubbelgarage!

I det populära bostadsområdet Ekeberg i Lödöse finns nu denna familjevilla från 2016 till salu. Här bor du med direkt närhet till naturen men samtidigt med gång- och cykelavstånd till förskola, skola, samhällsservice, mataffär och tåget som tar dig till Göteborg C på 25 minuter och till Trollhättan på 15 minuter. Bostaden har ett mycket bra och lugnt läge i området. Den stora trädgården på baksidan erbjuder allt man kan önska som bra solläge, avskildhet och en stor altan med plats för många. Tomten angränsar till ett litet skogsområde - perfekt både för leksugna barn och vuxna som söker en avkopplande fritid. Här bor du i ett lättskött och modernt boende med alla bekvämligheter du behöver. Bostaden inrymmer fyra sovrum, två allrum, två badrum och ett dubbelgarage med tillbyggt loft för extra förvaring.

Varmt välkommen på visning!

RÅDJURSVÄGEN 29

LÖDÖSE

UTGÅNGSPRIS 4 795 000 kr

BOAREA 155 kvm

ANTAL RUM 6 rum varav 4 sovrum

TOMTAREA 1 210 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Klostret 6:109

BYGGNADSÅR 2016

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa







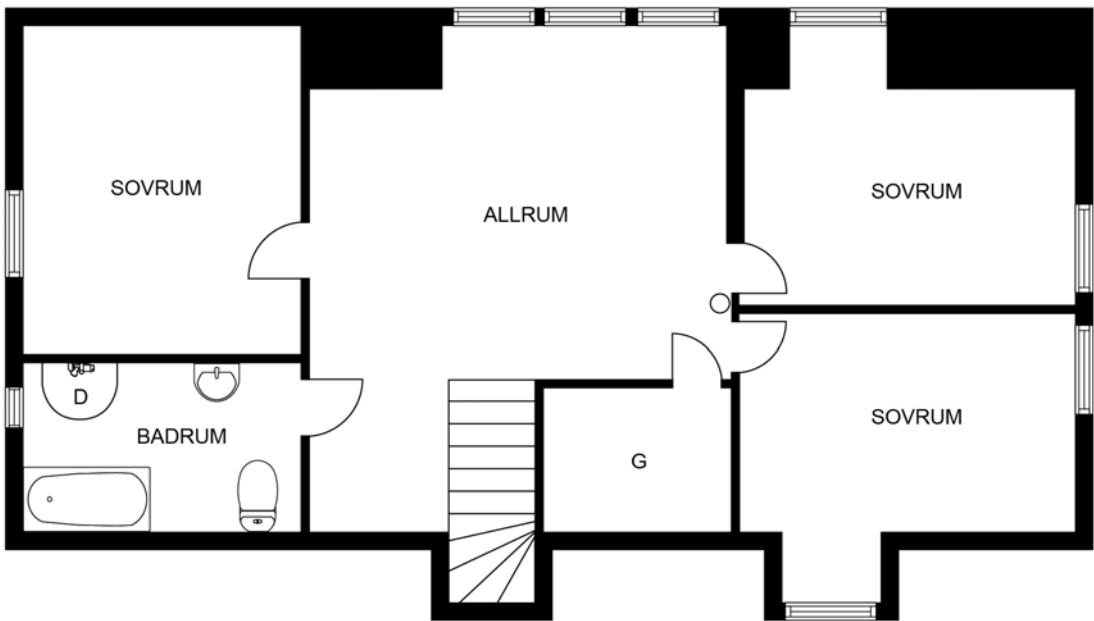








PLANLÖSNING



RUMSBESKRIVNING

EXTERIÖR

I det populära bostadsområdet Ekeberg i Lödöse finns nu denna familjevilla från 2016 till salu. Här bor du med direkt närhet till naturen men samtidigt med gång- och cykelavstånd till förskola, skola, samhällsservice, mataffär och tåget som tar dig till Göteborg C på 25 minuter och till Trollhättan på 15 minuter. Bostadens gräsmatta sträcker sig runt huset och vetter mot skogen där barnen kan leka och utforska naturen. Här finns också en härlig altan där du har sol från morgon till kväll tack vare att den sträcker sig längs både husets ena långsida och kortsida. På altanen finns det plats för flera olika sittplatser och möjlighet till skugga under pergolan på sommarens soliga dagar. Den stora gräsmattan inbjuder till lek för barn med spring i benen och för den trädgårds- och odlingsintresserade är den som ett blankt blad där endast fantasin sätter gränser.

HALL

Välkommen in bostaden genom den rymliga hallen. Här finns gott om plats för förvaring av ytterkläder i garderob och det finns även möjlighet att möblera

exempelvis en byrå för ytterligare förvaring vid utrymmet under trappen.

KÖK

Köket ligger direkt till höger från hallen och går i vitt med rostfria maskiner och mörk bänkskiva. Gott om både arbetsyta och förvaring bland annat tack vare köksön som är placerad strategiskt i rummet så att den kan fungera som både arbetsyta, serveringsyta eller plats för läsläsning. Köket är maskinellt utrustat med hel kyl och frys, diskmaskin, inbyggd ugn, micro och spishäll. Här finns också en altandörr ut mot altanen som sträcker sig utmed kortsidan av huset och vidare längs hela långsidan på husets baksida. I matsalsdelen finns plats för ett stort matbord och härifrån kan man njuta av den centralt placerade eldstaden vars ljus och värme når både matplatsen och vardagsrummet.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet ligger i öppen planlösning med kök och matplats. Här finns det plats att möblera in både stor soffgrupp och övrigt möblemang. Härifrån nås också den ljust stora altanen som sträcker sig runt halva huset och erbjuder flera olika platser





för avkoppling och umgänge.

BADRUM - ENTREPLAN

Bostaden har två badrum, ett på varje våningsplan. Badrummet på entréplan har mörk våtrumsmatta på golv och vita väggar. Badrummet är inrett med handfat med kommod, spegelskåp, wc och duschväggar.

TVÄTTSTUGA/GROVENTRÉ

Tvättstugan är praktiskt inredd med bänkyta där du kan vika din tvätt. Det finns gott om förvaring i skåp samt både tvättmaskin, torktumlare och torksåp. Du tar dig enkelt in och ut via groventrén som är smart placerad mot garage och uppfarten. Här kan leriga barn, djur och vagnar tas in och tvättas av direkt. Allt en barnfamilj behöver för att underlätta vardagslogistiken.

SOVRUM

I bostaden finns det fyra sovrum fördelade med ett på entréplan och tre sovrum på övre plan. Sovrummet på entréplan är rymligt och du får enkelt plats med dubbelsäng och övrigt möblemang. Här finns även gott om förvaring i garderobsvägg. De tre sovrummen på övre plan har alla snedtak och kan även de enkelt möbleras med både säng och förvaringsmöbler.

ALLRUM ÖVRE PLAN

På övre plan finns ett allrum som tack vare takkupan har gott om utrymme för att möblera in stor soffa och tv-möbel. Detta blir det perfekta utrymmet för barnen och alla deras vänner. Extra plus för rymden i takhöjden och installerade spotlights i takbjälkarna som ger en härlig effekt när mörkret kommer. Från allrummet når man tre av fyra sovrum, badrum och en rymlig klädkammare där hela familjen får plats med sina kläder.

BADRUM - ÖVRE PLAN

Badrummet på övre plan har en mönstrad våtrumsmatta på golv och ljus gråa väggar. Här är badrummet inrett med handfat med kommod, spegel, wc, dusch samt badkar.

OM BOSTADEN

ADRESS

Rådjursvägen 29, 46372 Lödöse

ALLMÄNT

Utgångspris: 4 795 000 kr

Fastighetsbeteckning: Klostret 6:109

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum

Boarea: 155 kvm (Areauppgifter enligt
taxeringsinformation)

Tomtarea: 1 210 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

Byggnadsår: 2016

Byggnadstyp: 1½-plansvilla

Fasad: Trä

Fönster: 3-glasfönster

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Grundläggning: Isolergrund

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Nyttjanderätt Tele

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-
05-16) Detaljplan (2008-12-17)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 3 380 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 789 000 kr

Summa taxeringsvärde: 4 169 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 3 548 000 kr

Fastighetsavgift: 0 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: 22 300 kr

VA: 15 109 kr

Renhållning: 3 391 kr

Försäkring: 4 355 kr

Sotning: 450 kr

Driftkostnad total: 45 605 kr

Driftkostnaden avser: 5 personer

Kommentar: I kostnaden för el ingår även värme.

Elförbrukning: 12 400 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2018-03-31

Energiklass: B

Primärenergital: 40 kWh/kvm och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Lödöse är en tätort som tillhör Lilla Edets kommun, belägen cirka 4 mil norr om Göteborg. Lödöse har under de senaste åren utvecklats och är fortfarande under tillväxt. Det har blivit ett attraktivt och lättillgängligt samhälle för många när tågstationen och E45 stod klar och förbindelserna och pendelmöjligheterna till Göteborg och Trollhättan blev väldigt goda. I Lödöse finns det förutom pendelstationen bland annat matbutik, blomsterbutik, Lödöse museum, idrottsanläggningar mm. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill.

Lödöse var redan på 1100-talet en av Sveriges främsta städer och är Sveriges fyndrikaste arkeologiska område. Delar av fynden finns att se på ortens museum och även på Historiska museet i Stockholm. Lödöse har anor som en av Sveriges äldsta städer och hade en av den svenska historiens mest betydande hamnar. Den före detta staden brukar ofta benämnas som Göteborgs föregångare.

Delar som också ingår i kommunen är Nygård, Göta, Lilla Edet centrum, Ström, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14000 personer i hela kommunen.

I Lödöse finns Tingbergskolan - (F-6). 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),

*Ryrsjöskolan - Göta (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både i Lödöse, Centrum, Ström, Hjärtum, Västerlanda, Nygård och Göta. 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 Lödöse är det lätt att pendla. Här finns bra förbindelser både till Trollhättan och Göteborg. Via

E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 20 minuter och restiden till Trollhättan är ca 30 minuter med bil. Pendelstationen ligger i Lödöse och tar dig till Göteborg på 20 minuter och Trollhättan på 12 minuter. I anslutning till stationen finns det en pendelparkering.

NÄRSERVICE

I Lödöse finns det förutom pendelstationen bland annat matbutik, blomsterbutik, Lödöse museum, idrottsanläggningar mm. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill.

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



RÅDJURSVÄGEN 29 | LÖDÖSE - LÖDÖSE

ANSVARIG MÄKLARE



Maria Kjellberg
Reg. fastighetsmäklare
+46 707 35 05 47
maria.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.