



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL VÄSTERÄNGSVÄGEN 7

Familjevilla med mycket bra läge i centrala Lödöse!

Välkommen till denna hemtrevliga familjevilla i hjärtat av Lödöse! Med ett högt läge och skogen som närmaste granne får du här en perfekt kombination av avskildhet och närhet till bekvämligheter.

Villan är belägen på en lugn återvändsgata och omges av grönska, vilket skapar en fridfull atmosfär där du kan njuta av naturen året runt. Samtidigt bor du centralt i Lödöse med gångavstånd till förskola, skola, mataffär och pendeltåg som tar dig till Göteborg på ca 30 minuter.

Varmt välkommen på visning!

VÄSTERÄNGSVÄGEN 7

LÖDÖSE - LÖDÖSE

UTGÅNGSPRIS 3 400 000 kr

BOAREA 108 kvm

BIAREA 101 kvm

ANTAL RUM 5 rum varav 4 sovrum

TOMTAREA 962 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Västerängen 1:5

BYGGNADSÅR 1982

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa







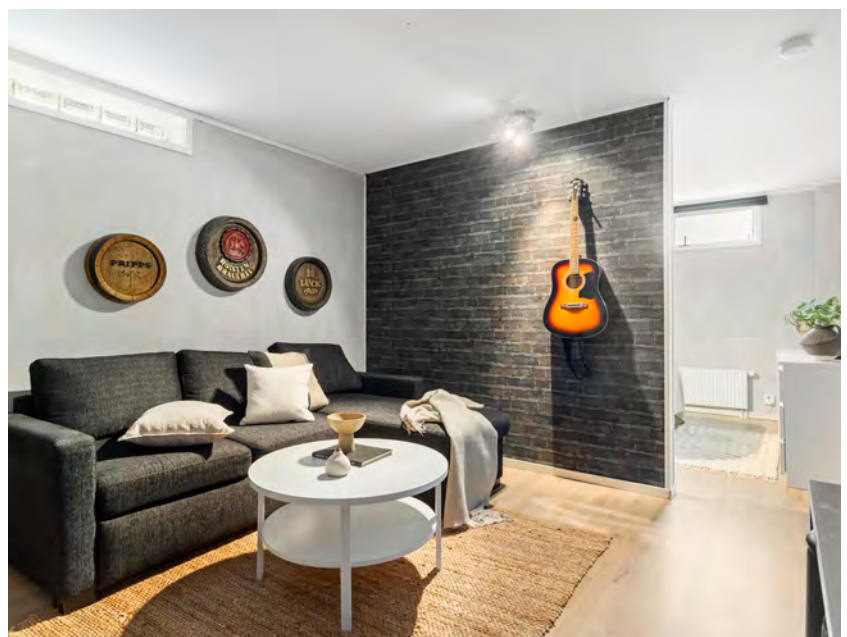


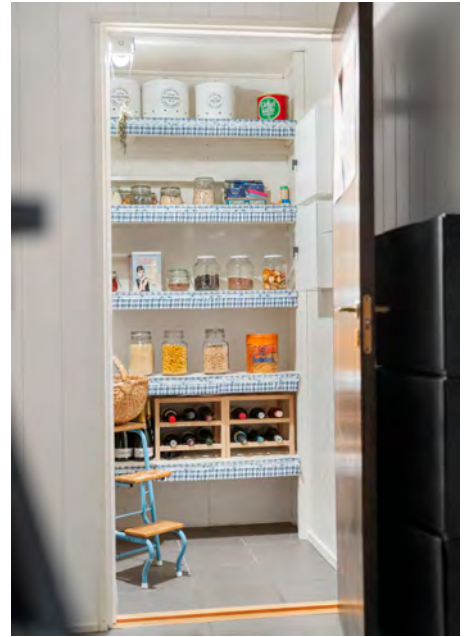






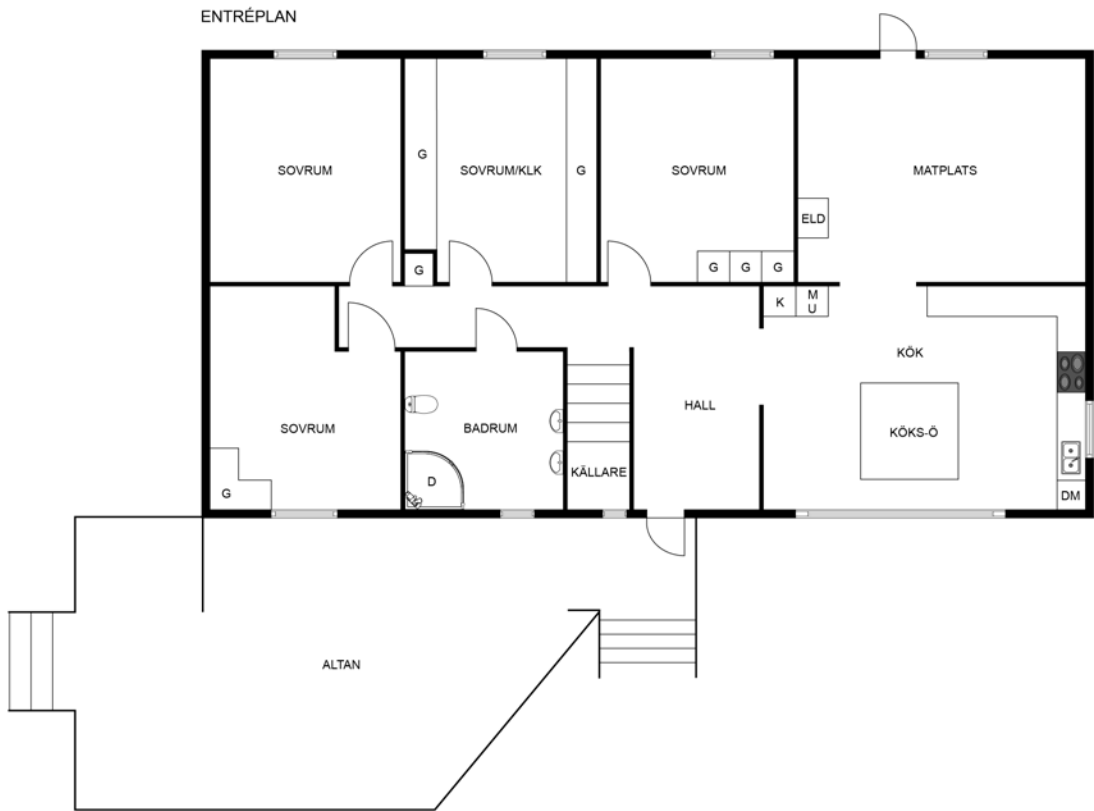








PLANLÖSNING



RUMSBESKRIVNING

HALL

Stor och välkomnande hall med gott om plats för förvaring av ytterkläder. På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv.

KÖK

Socialt kök från 2006 med en stor köksö i mitten av rummet. Perfekt att använda som både matbord, arbetsbänk och avlastningsbord. Maskinellt utrustat med induktionshäll (2016), köksfläkt (2017), diskmaskin (2019), ugn (2019), kyl (2017-2019) samt mikrovågsugn.

VARDAGSRUM

Intill köket är matplatsen belägen som även kan användas som vardagsrum om man hellre önskar. Här kan man njuta av braskaminen som värmer under årets kallare dagar. Altandörr som tar oss ut till baksidan av trädgården.

SOVRUM

Bostaden har 4 sovrum på entréplanet. Ett av dem används som kontor idag och är inrett med inbyggda garderober. Sovrum 2 är idag inredd som en lyxig walk-in-closet. Sovrum 3 är master bedroom och sovrum nummer 4 är även det inrett med garderober.

BADRUM

Helkaklat badrum från 2012 i modernt utförande. Duschkabin, dubbelhandfat, gott om förvaring i både väggskåp och kommod samt vattenburen handduks-tork. Tvätt-nedkast som leder ner till tvättstugan - något som förenklar i vardagen!

KÄLLARPLAN

Hela källarplan är i mycket gott skick. Här har man gillestugan som är perfekt för tv-kvällar med familjen. Braskaminen installerades 2011 och värmer gott under höst- och vinterdagar.

Stort rum som är perfekt för tonåringen eller för hobbyverksamhet. Nya golv och väggar sedan början av 2025.

Toalett som renoverades 2016 samt förråd/klädkammare med klinkergolv, förråd med separat ingång och klinkergolv där man också har två frysar. Matkällare.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan som renoverades 2017 med gott om förvaring och bänkytor, tvättmaskin (2017) och torktumlare (2017) samt grovho. På golvet ligger ett klinkergolv.





EXTERIÖR

Stor parkeringsyta som rymmer hela 4 personbilar. Altanen på framsidan av huset byggdes 2010. Här njuter man gärna av solen från dag till kväll under sommarhalvåret. Utekök med framdraget vatten.

Garaget är ca 90 kvm stort med isolerad verkstadsdel i bakre delen av garaget. Bakom garaget har man vedförvaring.

Tomten angränsar till skogen vilket gör tomten otroligt trivsamt och lummigt.

OM BOSTADEN

ADRESS

Västerängsvägen 7, 46371 Lödöse

ALLMÄNT

Utgångspris: 3 400 000 kr

Fastighetsbeteckning: Västerängen 1:5

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 5 rum varav 4 sovrum

Boarea: 108 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 101 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 962 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump 2007. Service gjordes 2023.

Byggnadsår: 1982

Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare

Fasad: Trä ommålat 2020-2021. Södergaveln är utbytt.

Fönster: 3-glas

Tak: Betongpannor

Grundläggning: Källargrund. Dränerat 2014, ej entrésidan.

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Ventilation: Mekanisk, typ FTX. Bytt 2021.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage om ca 88 kvm med isolerad verkstadsdel i bakre änden. Ommålat 2022, mestadels av västra sidan är bytt.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Stadsplan (1980-09-17)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 973 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 742 000 kr

Summa taxeringsvärde: 2 715 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 480 000 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: 49 800 kr

VA: 16 775 kr

Renhållning: 2 526 kr

Försäkring: 5 472 kr

Sotning: 200 kr

Driftkostnad total: 74 773 kr

Driftkostnaden avser: 3 personer

Kommentar: Elkostnaden avser även uppvärmning.

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: 16 000 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-05-05

Energiklass: C

Primärenergital: 79 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, ishall, idrottsanläggningar mm. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill. I skogen, sk. Spetalsbergen, som ligger intill fastigheten finns en vandringsled.

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),

*Rysjöskolan - 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



VÄSTERÄNGSVÄGEN 7 | LÖDÖSE

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.