



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL HANTVERKAREGATAN 27

Smakfullt renoverad 1 1/2 plansvilla med hel källare i
centrala Lilla Edet

Välkommen till denna charmiga och välskötta 1 ½-plansvilla med källare, belägen i hjärtat av Lilla Edet med mycket bra läge! Huset, som uppfördes 1939, bjuder på en tidlös karaktär med bevarade originaldetaljer som kombinerats med moderna renoveringar som är utförda de senaste åren. Här bor du i ett lugnt och trevligt område med närhet till skolor, närservice och goda kommunikationsmöjligheter både till Trollhättan och Göteborg. Med tre sovrum, trevliga sällskapsytor och hel källare passar detta hem perfekt för såväl barnfamiljen som paret som söker ett boende i toppskick!

Villan ligger mitt i ett bostadsområde men tack vare tomtens utformning med egen infartsväg får man ändå känslan att man är lite för sig själv samt att man inte heller har bilvägen precis intill huset. Man har genomfört omfattande renoveringar de senaste åren såsom tak, dränering, fasad, kök, badrum, värmesystem mm. vilket gör att man bara kan flytta in och börja bo direkt! Tomt som solen når hela dagen och i trädgården finns både äppelträd och bärbuskar samt goda möjligheter för lek. Varmgarage och carport samt förråd innanför carporten.

Varmt välkommen på visning!

HANTVERKAREGATAN 27

LILLA EDET - LILLA EDET CENTRUM

UTGÅNGSPRIS 3 200 000 kr

BOAREA 73 kvm

BIAREA 24 kvm

ANTAL RUM 4 rum varav 3 sovrum

TOMTAREA 1 087 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Gärdhem 13

BYGGNADSÅR 1939

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa

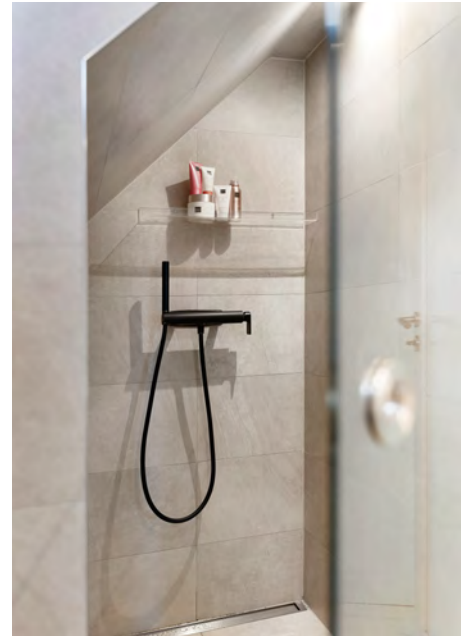
ENERGIPRESTANDA 74 kWh/m2 och år





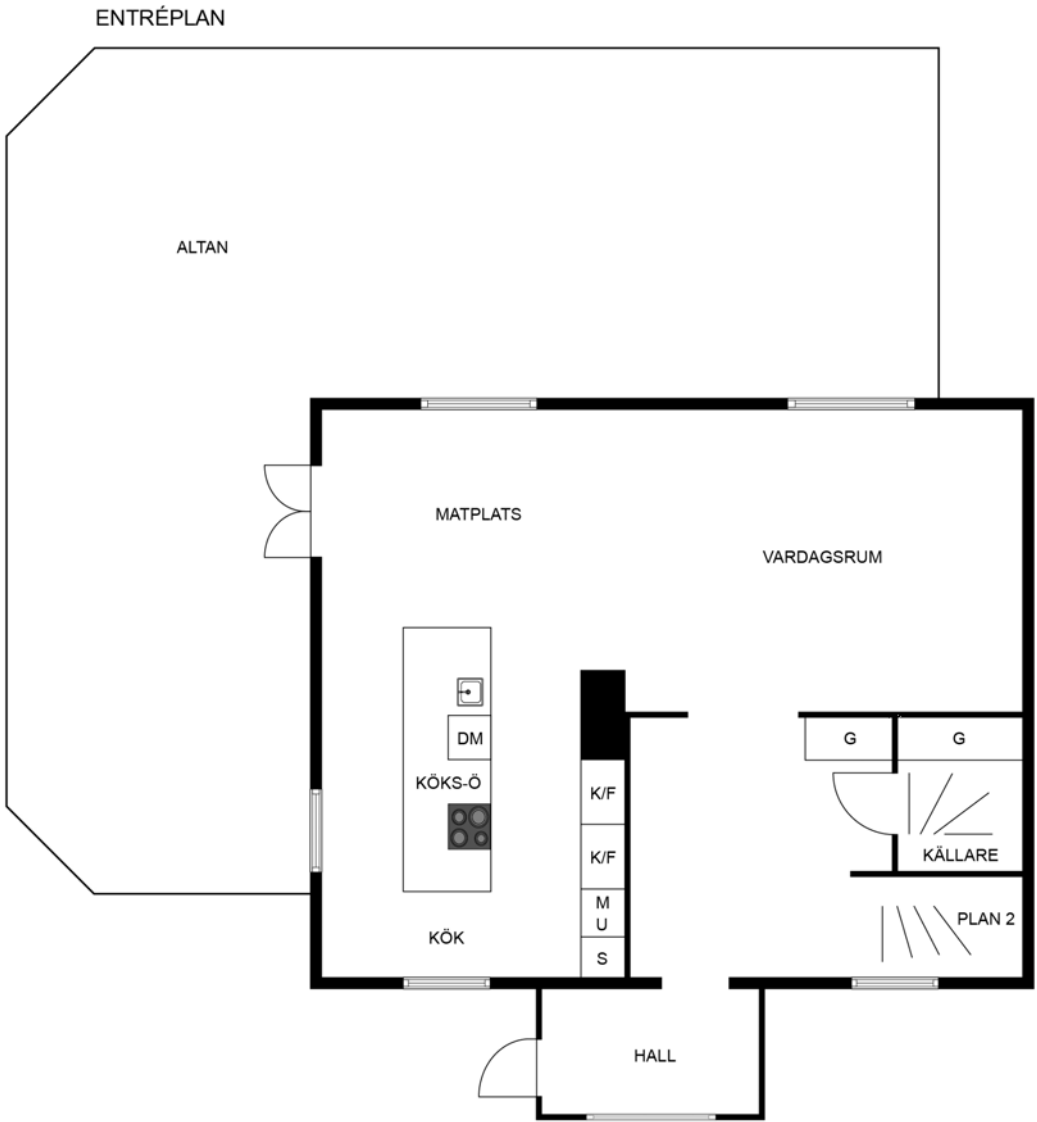






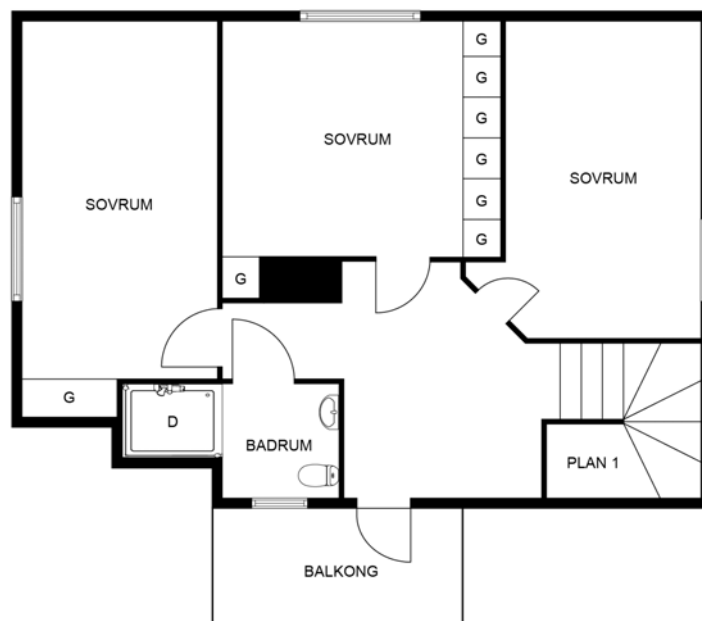


PLANLÖSNING

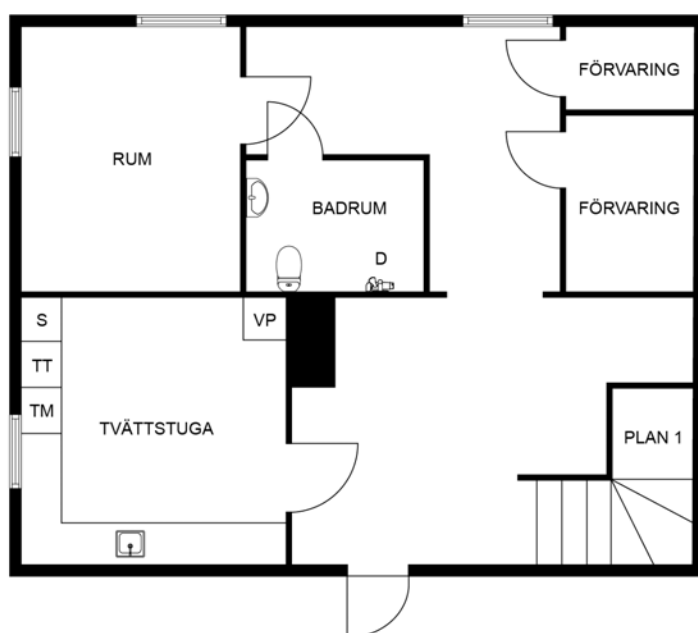


PLANLÖSNING

ÖVRE PLAN



KÄLLARE



RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkomnande hall med gott om plats för ytterkläder och skor. På golvet ligger ett klinkergolv med golvvärme. Vidare in i den inre hallen når man trappa till övre plan samt ner till källarplan.

Från hallen på övre plan kan man ta sig ut till balkongen som ligger i öster. Perfekt för morgonkaffet eller för att vädra täcken! På golvet ligger ett vitmålat plankgolv som är bevarat sedan huset byggdes.

KÖK

Kök, matplats och vardagsrum har öppen planlösning i vinkel vilket är mycket trevligt! Köket renoverades 2011 där köksön är kökets hjärta. Köket är fullutrustat med integrerad kyl och frys, ugn, mikrovågsugn samt diskmaskin och induktions-häll. Skåpsluckorna är i vitt utförande som smälter snyggt in i väggen och bänkskivan på köksön är tålig komposit. Matplatsen är precis intill köket där man enkelt kan möblera in långbord för de större kalasen. Härifrån tar man sig också ut till altanen som sträcker sig runt huset i både söder- och västerläge.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet ligger i öppen planlösning tillsammans med matplats och kök där man enkelt kan möblera in soffgrupp och övrig möblering.

Spotlights i tak och fönstersmygar, högtalare installerade i tak samt inbyggda solskydd i fönstren.

SOVRUM

Bostadens tre sovrum är belägna på övre plan där samtliga är inredda med garderober med belysning. Alla sovrum är väl tilltagna där man enkelt kan möblera in sängar och övrig möblering.

BADRUM

Smakfullt helkaklat badrum från 2018 med vattenburen golvvärme och snygga detaljer såsom formskuren duschvägg efter takets lutning och nedsänkning i golvet in till duschen. Våtrumsintyg finns enligt säljaren.

TVÄTTSTUGA

Tvättstugan är belägen på källarplan och renoverades 2019 med nya vatten- och avloppsrör i betongplattan, nytt klinkergolv och ny inredning. Tvättmaskin, torktumlare, grovho samt bra arbetsytor.





KÄLLARPLAN

På källarplan har man, förutom goda förvaringsytor, ett extra rum - perfekt som gästrum eller hobbyrum samt ett badrum som renoverades 2022. Helkaklat i modernt utförande samt elslingor i golv. Dusch, toalett och handfat. Våtrumsintyg finns enligt säljaren.

Från källarplan kan man även nå ut till framsidan av huset via groventrén.

ÖVRIGT

Centralsdammsugare finns med uttag på alla våningsplan. Alla vatten- och avloppsledningar är utbytta ut till tomtgräns i samband med dräneringen 2011.

EXTERIÖR

Villan ligger mitt i ett bostadsområde men tack vare tomtens utformning med egen infartsväg får man ändå känslan att man är lite för sig själv samt att man inte heller har bilvägen precis intill huset. Man har genomfört omfattande renoveringar de senaste åren såsom tak, dränering, fasad, kök, badrum, värmesystem mm. vilket gör att man bara kan flytta in och börja bo direkt! Tomt som solen når hela dagen och i trädgården finns både äppelträd och bärbuskar samt goda möjligheter för lek.

Varmgarage och carport samt förråd innanför carporten.

Asfalterad infart och parkeringsyta där man enkelt kan parkera flertalet bilar. Plan tomt som är perfekt för lek och aktivitet. Altanen är belägen i väst och söder och möjliggör att man kan följa solen från morgon till kväll. Fantastiskt läge, en bit från bilväg och samtidigt centralt.

Ovanför garage och carport har man ett extra vindsutrymme där man kan förvara en hel del. Under altanen finns en lucka för extra förvaring.

OM BOSTADEN

ADRESS

Hantverkaregatan 27, 46330 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 3 200 000 kr

Fastighetsbeteckning: Gärdhem 13

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum

Boarea: 73 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 24 kvm (taxeringsinformation)

Tomtare: 1 087 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Värmepump luft/vatten från 2019

Byggnadsår: 1939

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare

Fasad: Trä - bytt och tilläggsisol. ca 14-15. Nymålat -25

Fönster: 3-glas från ca 14-15

Tak: Betongpannor från ca 14-15

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Källargrund - dränerat 2011

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Självdrag med våtrumsfläkt

RENOVERINGAR MM.

Kök från 2011

Ytterdörrar är bytta

Altanen är byggd 2015

Garage och carport är ombyggt

Badrum på övre plan renoverades 2019

Tvättstuga renoverades 2019

Badrum på källarplan renoverades 2022

Asfaltering av hela infarten

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage och carport med förråd

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtalsservitut Kraftledning mm

Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IM2-26/351.1

Last: Ledningsrätt Vatten och avlopp, 1562-593.1

Last: Officialservitut Kraftledning, 15-IM2-19/280.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Tomtindelning (1934-11-14) Stadsplan (1926-07-02)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 173 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 561 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 734 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 2 465 000 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: 25 236 kr

VA: 17 808 kr

Renhållning: 3 000 kr

Försäkring: 4 140 kr

Driftkostnad total: 50 184 kr

Driftkostnaden avser: 4 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: 14 482 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2019-11-05

Energiklass: D

Primärenergital: 118 kWh/kvm och år
Energiprestanda: 74 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 trivsam 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 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, 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



HANTVERKAREGATAN 27 | 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.