



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL STENDAMMEN 110

Sjönära enplanshus med lummig trädgård i Västerlanda!

Välkommen till denna enplansvilla, vackert belägen i ett lantligt och rofyllt område nära sjön Stendammen. Här erbjuds en bostad för det mindre hushållet, och perfekt för dig som söker lugn och ett naturnära boende. Den lummiga trädgården omfamnar huset med grönska och erbjuder både fruktträd, blomstrande rabatter och gott om plats för odling eller avkoppling. På tomten finns flera förråd samt stor carport.

Med sjön Stendammen på kort avstånd har du nära till både bad, fiske och vackra promenadstråk. Detta är det perfekta hemmet för den som söker en harmonisk livsstil i naturskön miljö. Välkommen på visning!

Varmt välkommen på visning!

STENDAMMEN 110

VÄSTERLANDA - VÄSTERLANDA

UTGÅNGSPRIS 2 200 000 kr

BOAREA 100 kvm

ANTAL RUM 3 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 2 016 kvm

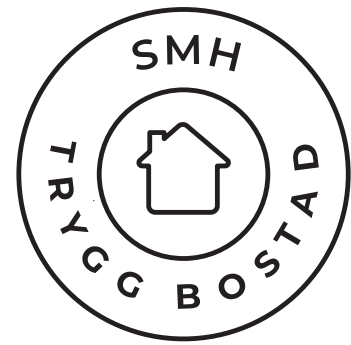
FASTIGHETSBETECKNING Slätten 1:15

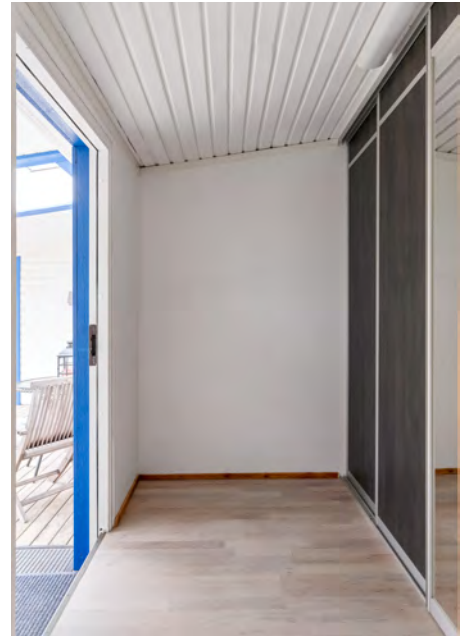
BYGGNADSÅR 1966

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa



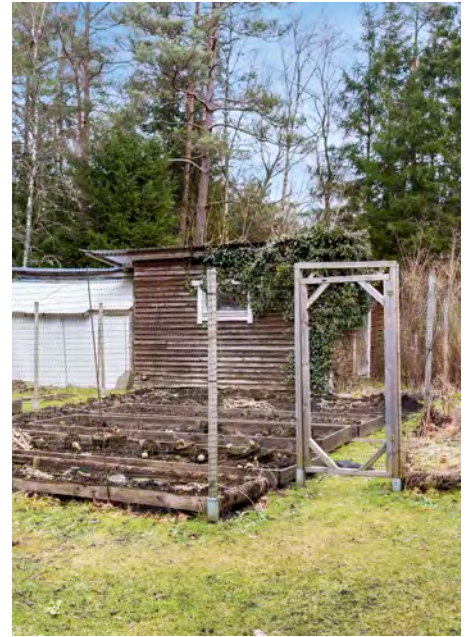




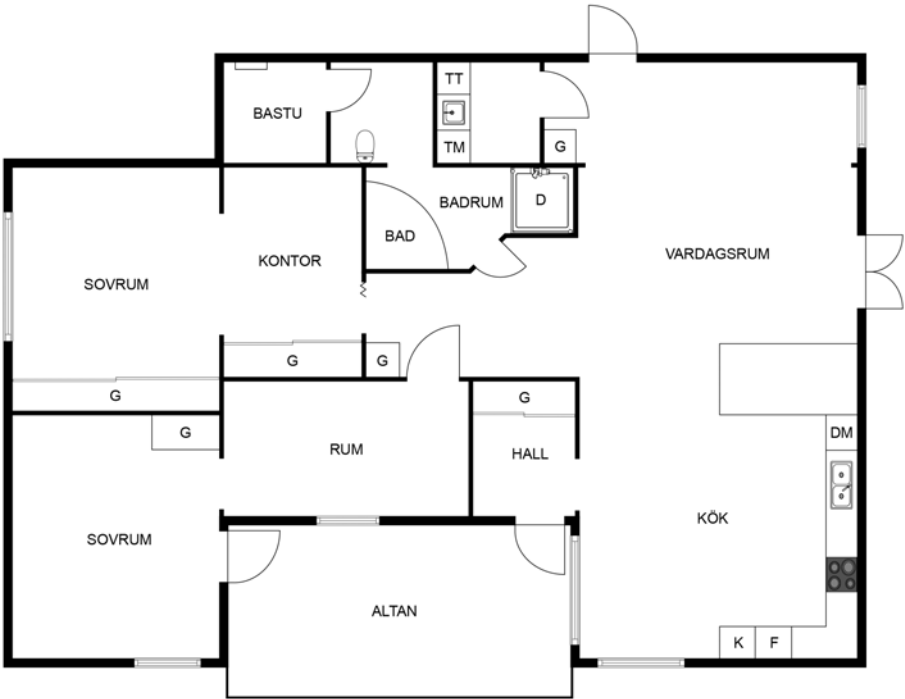








PLANLÖSNING



RUMSBESKRIVNING

HALL

Praktisk hall med gott om plats för ytterkläder och skor i skjutdörrsgarderob.

KÖK

Kök och vardagsrum i öppen planlösning. I köket finns det gott om plats för förvaring i skåp samt gott om arbetsytor. Maskinellt utrustat med hel kyl och frys, diskmaskin samt spisugn med induktions-håll. Här får man enkelt plats med matbord. På golvet ligger ett massivt trägolv som sträcker sig till vardagsrums-delen.

VARDAGSRUM

I vardagsrummet kan man möblera in både soffgrupp och övrig möblering. Utgång till trädgården via altandörrar som också ger ett härligt ljusinsläpp, samt ytterligare en utgång till baksidan av huset.

BADRUM

Helkaklat badrum med elslingor i golv. Inrett med dusch, bubbelbadkar, toalett, tvättställ med kommod samt bastu. Badrummet renoverades ca 2015-2017.

SOVRUM

Bostaden har två sovrum i dagsläget samt ytterligare ett rum som är ett

genomgångsrum som även det kan användas som sovrum eller kontor. Bostadens största sovrum är väl tilltaget samt har mycket gott om förvaring i djupa garderober längs med hela väggen. Det andra sovrummet används idag som tv-rum och har en separat utgång till verandan på entrésidan av huset.

TVÄTTSTUGA

Separat tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare samt grov-ho.

EXTRA RUM

På baksidan av huset finns en separat del av huset som bara nås utifrån. Där står en 300 liter stor varmvattenberedare, frysbox samt extra förvaring. Utrymmet är ventilerat.

EXTERIÖR

Den lummiga trädgården är full av buskar, träd och planteringar som man kan njuta av under vår och sommarhalvåret. På baksidan av huset finns stora odlingar som är inhägnade för den odlings-intresserade. På entrésidan välkomnas man av en veranda med tak där man gärna njuter av varma somrardagar med familj och vänner.





Vid infarten har man byggt en stor carport, perfekt för husbilen, båten eller bilen. El finns.

Övriga byggnader på tomten är vedbod, trädgårdsbod, en äldre matkällare samt en altan med tak.

OMRÅDESBILDER

Badsjön Stendammen endast ca 200 meter från huset.

OM BOSTADEN

ADRESS

Stendammen 110, 46393 Västerlanda

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 200 000 kr

Fastighetsbeteckning: Slätten 1:15

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 3 rum varav 2 sovrum

Boarea: 100 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 2 016 kvm

Besiktigad: Nej

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Direkt el via radiatorer,
luft/luftvärmepump samt braskamin

Byggnadsår: 1966

Byggnadstyp: 1-plansvilla

Fasad: Trä - bytt 2017

Fönster: 2-glas isoler (ca 2016) samt kopplade 2-glas

Tak: Papp - bytt 2015

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Krypgrund

Vatten/Avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt
avlopp.

Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

Minireningsverk 2014

Ytterväggar är tilläggsisolerade invändigt

Stora delar av elsystemet är renoverat

Hela vatten-och avloppssystemet är utbytt.

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport, trädgårdsbod, vedbod

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-
05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 295 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 429 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 724 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 630 500 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: 24 750 kr

VA: 4 429 kr

Väg och samfällighetsavgift: 4 000 kr

Renhållning: 2 164 kr

Försäkring: 4 642 kr

Driftkostnad total: 39 985 kr

Driftkostnaden avser: 2 personer

Kommentar: Kostnaden för VA avser serviceavtal samt tömning. Kostnaden för el 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: 8 991 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-03-07

Energiklass: E

Primärenergital: 140 kWh/kvm och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Västerlanda är en del av Lilla Edets kommun beläget

vid Göta Älv ca 6 km norr om Lilla Edet Centrum ca 3 mil från Kungälv. Här bor du lantligt men med närhet till både städer och hav. Västerlanda erbjuder härliga vandringar i skog och natur som gränsar mot naturreservatet i Svartedalen och flertalet badsjöar. Du finner även fantastiska Thorskogs Slott som är beläget i en underbar engelsk park och erbjuder bland annat mysiga weekendpaket, bröllopsfester och konferenser.

Delar som också ingår i kommunen är Lilla Edet Centrum, Lödöse, Nygård, Göta, Ström och Hjärtum. Det bor ca 14 000 personer i hela kommunen.

För den som gillar skog och natur har man kommit rätt. I Lilla Edets kommun 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.

Närmsta grundskola från Västerlanda är Strömskolan - F-6 ,dit man tar sig enkelt med skolbuss. Och i kommunen finns det flera andra grundskolor- både kommunala och fristående.

*Fuxernaskolan - centrum (F-9),

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

*Rysjöskolan - Göta (F-6).

*Tingbergskolan - Lödöse (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både i Göta, Centrum, 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

Om man vill åka kollektivt så går det via Västerlanda buss mellan Lilla Edet och Kungälv och buss mellan Lilla Edet och Stenungsund. Med bil tar man sig på ca 45 minuter till Göteborg och ca 30 minuter till Trollhättan.

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, 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



STENDAMMEN 110 | VÄSTERLANDA - VÄSTERLANDA

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.