



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL NYCKLEBY ELLBO

Charmig villa i natursköna Upphärad!

Drömmer du om ett hem där lugnet och naturen omfamnar dig? Då är denna charmiga villa i Nyckleby Ellbo något för dig!

Huset är välplanerat med två rymliga sovrum och två badrum, varav det ena är utrustat med ett lyxigt bubbelbadkar – perfekt för avkoppling efter en lång dag. Det ljusa och inbjudande vardagsrummet skapar en trivsamt atmosfär, och köket är funktionellt och hemtrevligt. Ett stort plus är det inglasade uterummet, som ger möjlighet att njuta av omgivningen. Härifrån tar du dig ut till den fina altanen, perfekt för grillkvällar och sköna sommarkvällar. I källaren finns ett rymligt garage med gott om förvaringsutrymme, vilket ger både praktiska lösningar och extra ytor för hobbyverksamhet.

Med en idyllisk tomt och skogens lugn runt knuten får du här en bostad som bjuder in till livskvalitet och harmoni. Här bor du med närhet till Upphärad, där en ny fräsch förskola och skola F-5, matbutik och pizzeria finns tillgängliga. På bara cirka 20 minuter når du Trollhättan med bil.

Varmt välkommen på visning!

NYCKLEBY ELLBO

UPPHÄRAD

UTGÅNGSPRIS 1 700 000 kr

BOAREA 66 kvm

BIAREA 66 kvm

ANTAL RUM 3 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 1 400 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Nyckleby 1:25

BYGGNADSÅR 1939

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa

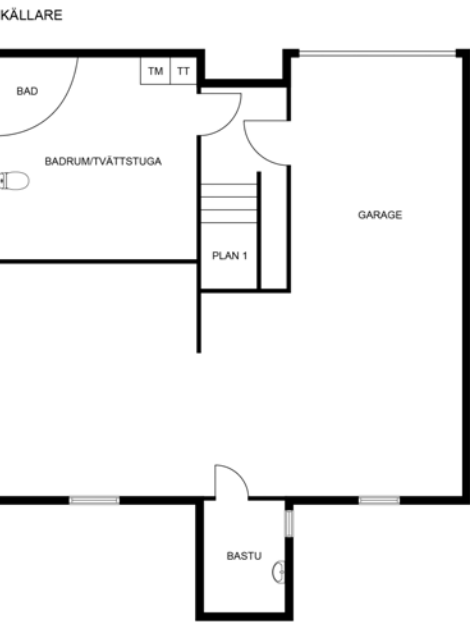
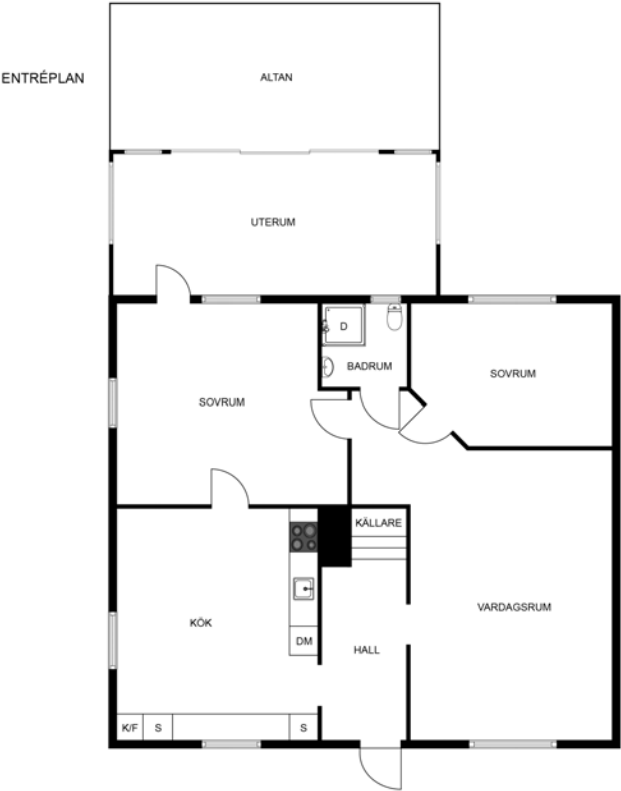








PLANLÖSNING



NYCKLEBY ELLBO | UPPHÄRAD -

RUMSBESKRIVNING

Entrén har plats för avhängning innan du kliver in i köket, som är utrustat med kombinerad kyl och frys, diskmaskin och spis.

Två sovrum, varav det ena har utgång till det inglasade uterummet och vidare till altanen, perfekt för att njuta av utemiljön.

Vardagsrummet har fint ljusinsläpp och en braskamin som ger extra värme och trivsel. Här får man plats med större soffgrupp och övrig möblering.

Det finns två badrum i bostaden. Badrummet på entréplan som är helkaklat och renoverades 2022, är utrustat med dusch, kommod och spegelskåp. Det större badrummet ligger i källarplanet och har wc, bubbelbadkar.

Källare med garage och bra förvaringsutrymme.



OM BOSTADEN

ADRESS

Nyckleby Ellbo, 46179 Upphärad

ALLMÄNT

Utgångspris: 1 700 000 kr

Fastighetsbeteckning: Nyckleby 1:25

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 3 rum varav 2 sovrum

Boarea: 66 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 66 kvm (taxeringsinformation)

Tomtare: 1 400 kvm

Besiktigad: Nej

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Uppvärmning med elpanna via vattenburen golvvärme.

Byggnadsår: 1939

Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare

Fasad: Tegel

Fönster: Isolerglasfönster och enstaka tvåglasfönster.

Tak: Betongpannor

Stomme: Stomme av trä ovan källaren.

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Vatten/Avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

• Taket renoverades ca. 2018 i tidigare ägares regi.

• Nytt minireningsverk installerades 2018 av tidigare ägare.

• Badrum/tvättstuga i källaren renoverades 2016 av tidigare ägare.

• Garageporten i källaren byttes 2019.

• Ny entrédörr 2021.

• Alla fönster utom källarfönstret under uterummet byttes ut 2021.

Nytt fönster sattes in i sovrummet vid uterummet och även dörren

till uterummet byttes.

• I samband med fönsterbyten tilläggsisolerades

väggarna invändigt i

sovrummen och vardagsrummet.

• Dusch/WC på entréplanet renoverades 2022.

Kvalitetsdokument

finns.

• Källarens utvändiga fuktskydd (dränering etc.) renoverades 2023.

Källarmuren isolerades med Isodrän. Även i gräsmattan har

dräneringsslang anlagts. I samband med dräneringen fylldes

betonghålstelen med EPS-betong i delar av grundmuren.

• Elsystemet är till stor del renoverat. Återstår dock delar, t.ex. köket.

• Vattenburen golvvärme är installerad i vardagsrummet, sovrummen

och dusch/WC samt i källarens badrum/tvättstuga. Det är förberett

för golvvärme i övriga utrymmen.

• Frånluftsvärmepump finns men har inte blivit installerad ännu.

Pannrummet är inte färdigställt. En äldre elpanna värmer huset idag.

• Braskaminen installerades 2022. Rökkanalen renoverades i samband med installationen. Braskaminen är godkänd och sotas enligt rutin.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 468 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 300 000 kr

Summa taxeringsvärde: 768 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 861 000 kr

Fastighetsavgift: 5 760 kr

PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditonsavgift 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: 43 790 kr

VA: 2 000 kr

Renhållning: 2 400 kr

Försäkring: 2 000 kr

Sotning: 1 200 kr

Driftkostnad total: 51 390 kr

Driftkostnaden avser: 3 personer

Elförbrukning: 22 397 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2025-02-28

Energiklass: G

Primärenergital: 295 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 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



NYCKLEBY ELLBO | UPPHÄRAD -

ANSVARIG MÄKLARE



Almedin Besic
Reg. fastighetsmäklare
+46 735 78 36 93
almedin.besic@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.