



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL BENGT IVARSGATAN 35

Familjevilla belägen på hörnntomt i populärt
bostadsområde!

Detta underbara hus från 1934 har genomgått flera omfattande renoveringar genom åren, vilket har bevarat dess tidlösa charm samtidigt som moderna bekvämligheter har lagts till. Interiört väntar en social och öppen planlösning på entréplanet, tre sovrum och badrum en trappa upp och i källaren förvaras allt från trädgårdsredskap till kläder och hobbyartiklar. Exteriört finner ni en stor altan i söderläge samt en balkong i västerläge med vackra solnedgångar och vidsträckt utsikt. På tomten finns ett isolerat attefallshus som värms upp med en luft/luftvärmepump, vilket gör det till en perfekt gäststuga eller arbetsrum. På uppfarten, som har plats för fyra bilar, finns en laddbox för elbil och plug-inhybrid. Addera därtill bergvärme för en energieffektiv och bekväm inomhusmiljö så har ni hittat er ett hem att trivas i!

Varmt välkommen på visning!

BENGT IVARSGATAN 35

LILLA EDET - LILLA EDET CENTRUM

UTGÅNGSPRIS 2 195 000 kr

BOAREA 98 kvm

BIAREA 56 kvm

ANTAL RUM 4 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 786 kvm

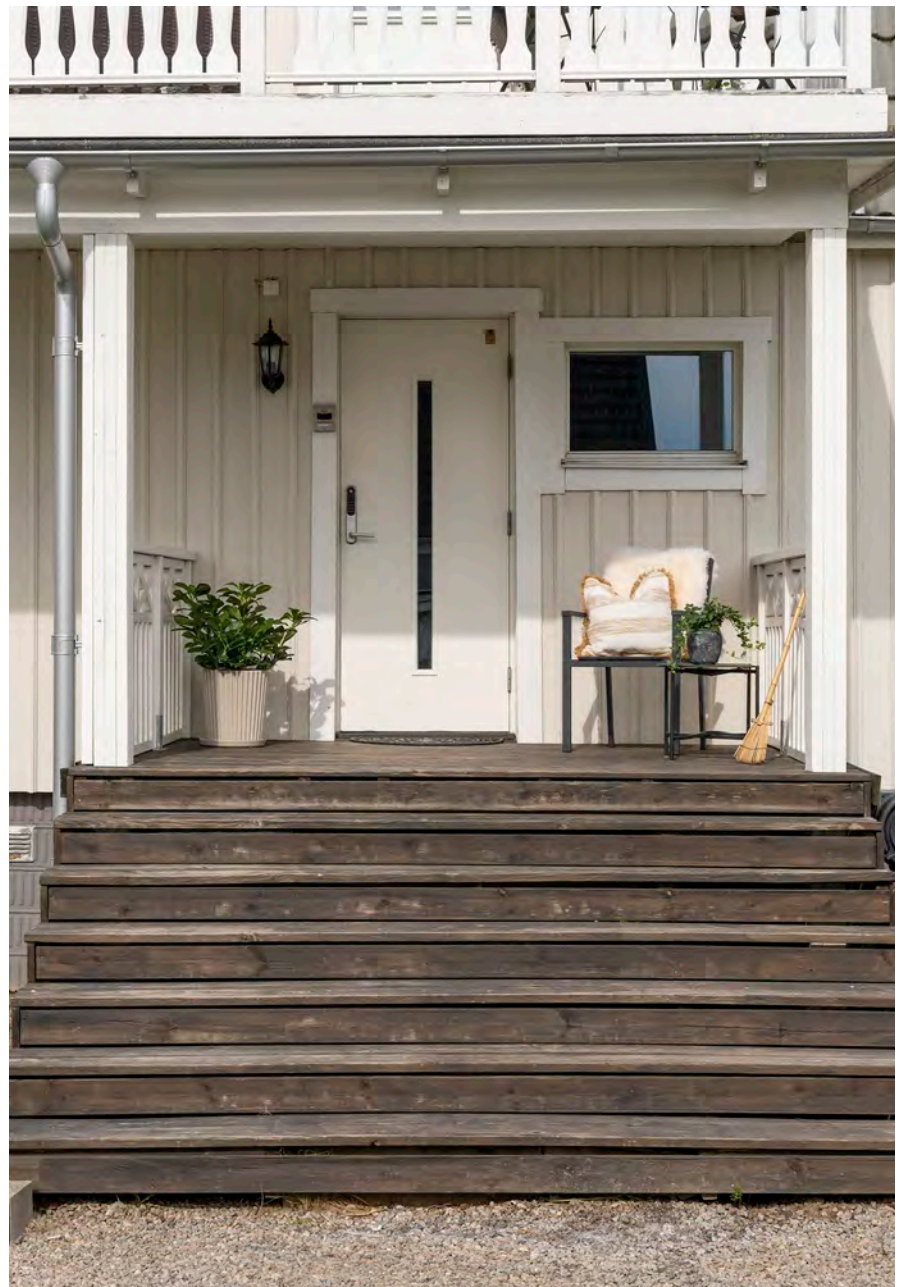
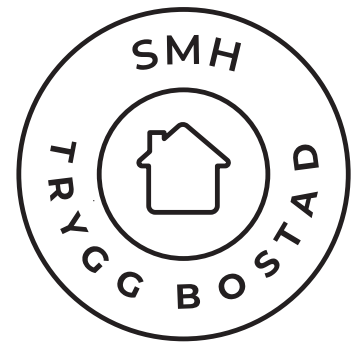
FASTIGHETSBETECKNING Ärlan 1

BYGGNADSÅR 1934

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa



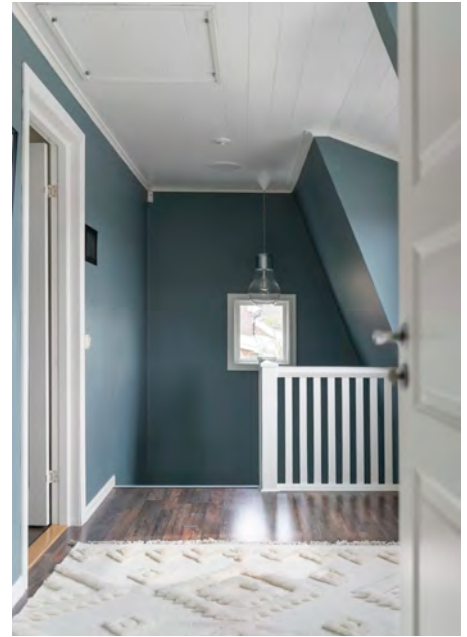


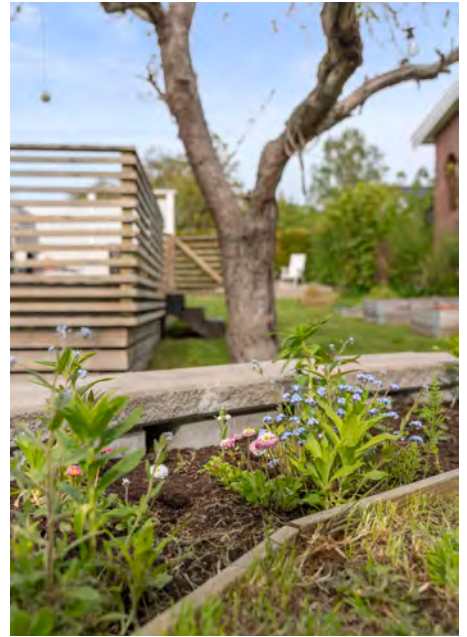








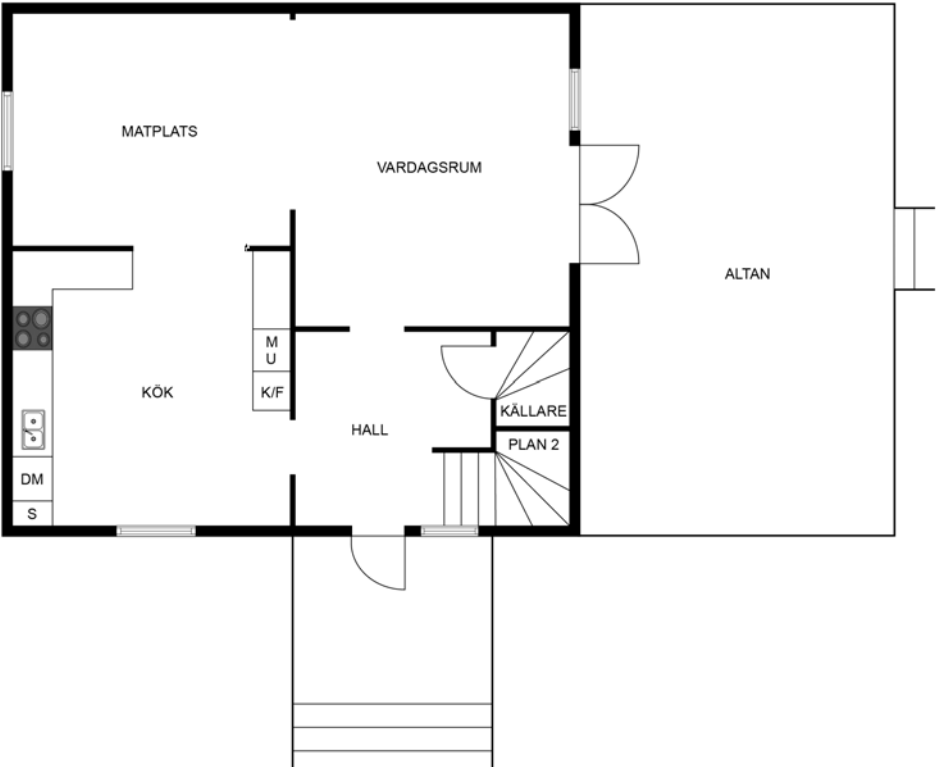




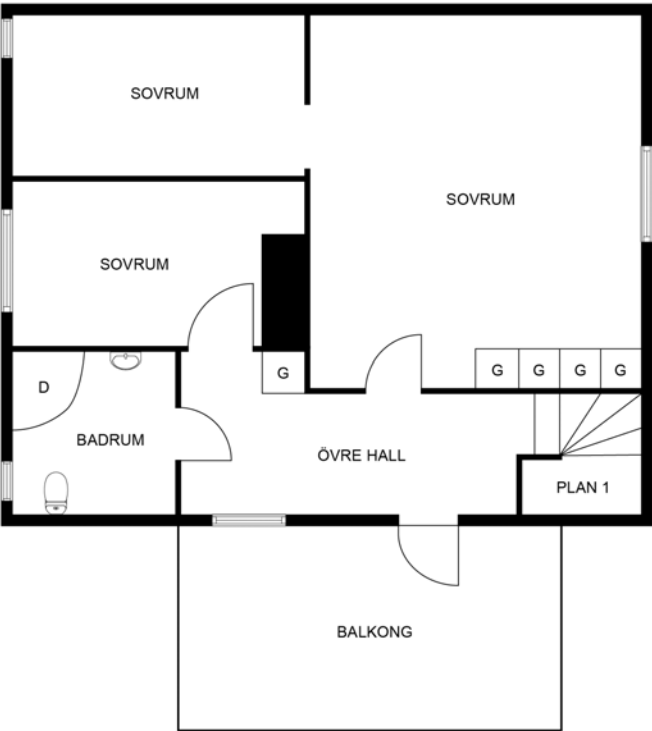


PLANLÖSNING

ENTRÉPLAN

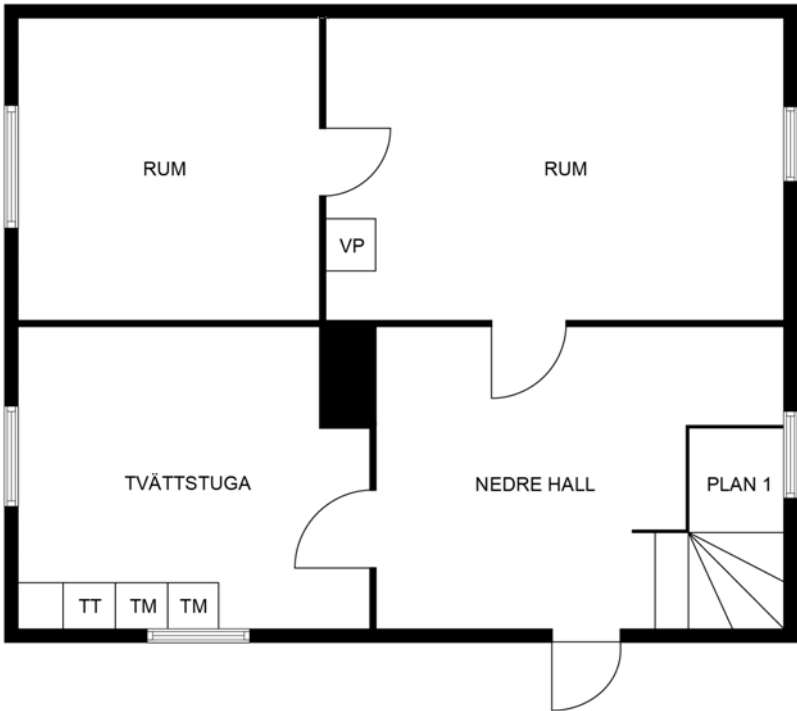


ÖVRE PLAN



PLANLÖSNING

KÄLLARE



RUMSBESKRIVNING

EXTERIÖR

Välkommen till Bengt Ivarsgatan 35 där du parkerar bilen på den gruslagda uppfarten med en stig som leder fram till husets inbjudande entré. Första intrycket är fint med flaggstång som stoltserar med en flagga som dansar i takt med vinden. Du möts av en stor tomt med gräsytor som bjuder in till lek och aktiviteter. Du noterar att det finns gott om plats för att spela fotboll, badminton och kubb. För de små finns det utrymme för en studsatta, rutschkana och sandlåda, där de kan skapa minnen som varar livet ut. Ta en sväng runt huset och upplev en grönskande fristad med äppleträd, hallonbuskar och blåbär. För dig som gillar att odla kan du med enkla medel skapa en egen drömträdgård med växter, blommor och pallkragar. Eller det där växthuset som du alltid drömt om. Möjligheterna är många! Du noterar dessutom den fördelaktiga hörntomten som med enkla medel skapar en insynsskyddad oas.

HALL

Kliv in i bostaden genom en ljus och inbjudande hall som genast får dig att känna dig som hemma. De sobra blåa

väggarna ger en modern känsla, och skapar en perfekt bakgrund för din personliga inredning. Här finns generösa möbleringsmöjligheter, vilket gör det enkelt att skapa en funktionell och stilfull entré. Tänk dig att ha en elegant byrå eller praktiska garderober för att hålla ordning på ytterkläder och skor. Eller passar det bättre med en sittbänk och större spegel? Avhängningsmöjligheter finns även på hatthyllan placerad intill trappan.

KÖK

De mörka golven löper tröskelfritt genom hela entréplanet och du rör dig vidare in till ett tidlöst och funktionellt kök, där varje detalj är noggrant utvald för att skapa en inspirerande matlagingsmiljö. Ljuset faller in från två håll via stora fönster med fönsterbrädor i marmor (något som är genomgående i hela huset). Rumsytan är generös och arbetsytorna goda, perfekt när det är flera kockar i familjen som önskar briljera samtidigt. För att få till den perfekta söndagssteken erbjuds kyl och frys i rostfritt, inbyggd ugn och mikro, köksfläkt från Gorenje, induktionshäll och en integrerad diskmaskin. Med inbyggda högtalare kan du njuta av din favoritmusik medan du skapar dina kulinariska





mästerverk.

Den öppna planlösningen mot matplatsen förlänger de sociala ytorna och skapar en känsla av rymd på hela entréplanet. Här finns gott om utrymme för social samvaro, vilket gör det till en perfekt plats för familjemiddagar och festliga tillställningar. Den rymliga ytan tillåter familjen att växa när fler sittplatser behövs.

VARDAGSRUM

Rör dig vidare in till det mysiga och lättmöblerade vardagsrummet, där de mörka väggarna samspelar fint med stora fönster som ger ljuskällor från flera håll. Dubbeldörrarna leder ut till den stora altanen i söderläge, vilket skapar en sömlös övergång mellan inne och ute – perfekt för sommarens grillfester och avkopplande kvällar med familj och vänner. Markisen hjälper till när solen blir för stark, både på altanen och i vardagsrummet när du vill ta en paus från solens gassande strålar.

ÖVRE PLAN

Den vitmålade vackra trappan med integrerade spotlights tar dig upp till husets privata oas. Här möts du av en ljus hall med mycket ljusinsläpp från fönster och balkongen. Hela övervåningen kläds med mörkt golv, vilket binder ihop huset

färgskala på ett enhetligt sätt. Från hallen tar du dig ut till den rymliga balkongen i västerläge med sina magiska vyer över solnedgångarna, där himlen färgas i nyanser av rosa och guld.

SOVRUM

Bostadens tre sovrum är belägna på övre plan. Det första rummet är master bedroom, som imponerar med sin generösa storlek. Väggarna är målade i en varm beige nyans som skapar en lugn och avkopplande atmosfär. Den centralt placerade dubbelsängen, omgiven av praktiska nattduksbord, inbjuder till avkoppling och återhämtning. Det stora fönstret släpper in ett naturligt ljus och erbjuder en vacker utsikt över den grönskande trädgården och omgivningen. Förvaring är inget problem här, med fyra rymliga garderober som rymmer allt från klänningar till kavajer. Från master bedroom har du även direkt access till barnkammaren, vilket gör det enkelt att hålla ett öga på de små. Detta rum erbjuder gott om plats för både säng och leksaker, och kan även enkelt omvandlas till en stilren walk-in closet för den modeintresserade.

Från den övre hallen når du också det tredje sovrummet, som erbjuder ytterligare

flexibilitet. Även här finns det plats för en säng och garderober, vilket gör det till en utmärkt gäst- eller barnrum. Rummet kan även användas som ett hemmakontor, perfekt för den som arbetar hemifrån. Nuvarande ägare har satt upp en vägg mellan de två mindre sovrummen, men denna kan tas ner om du önskar ett större sovrum.

BADRUM

Avsluta din rundtur på övervåningen med en titt på det helkaklade badrummet. Här finns allt du behöver i din vardag: en rymlig dusch bakom glasväggar, elegant tvättställ med förvaringslådor, wc samt en handdukstorken som ser till att dina handdukar alltid är varma och torra. Med golvvärme kan du njuta av en behaglig temperatur under fötterna, oavsett årstid. Ett vädringsfönster håller badrummet fräscht och torrt, medan spotlights i taket ger justerbart ljus för olika stämningar. Dessutom är badrummet utrustat med högtalare i taket, så att du kan njuta av din favoritmusik eller podd under avkopplande stunder.

KÄLLARPLAN

När du känner dig nöjd med övervåningen väntar källaren på att få presentera sig, en praktisk och mångsidig del av ditt nya hem som erbjuder oändliga möjligheter. Här finns gott om förvaringsutrymme och flera rum som kan anpassas efter dina behov. I källaren hittar du en rymlig gillestuga som kan inredas som ett gym, biorum eller en

mysig samlingsplats för familj och vänner. Pannrummet erbjuder generös förvaring, och innanför det finns ett perfekt rum för att förvara dynor till utemöblerna och dina andra säsongsbetonade tillbehör. Tvättstugan är en dröm för den som värdesätter funktionalitet. Med dubbla tvättmaskiner och en torktumlare sköts tvätten mer effektivt och tid sparas. Här kan du enkelt hantera tvätt och städning utan att kompromissa med utrymmet. I tvättstugan finns även ett praktiskt handfat. Varje rum i källaren, förutom kallförrådet, har fönster som släpper in naturligt ljus och skapar en ljus och inbjudande atmosfär. I kallförrådet, som nås från källaren men även från trädgården, kan du förvara gräsklippare och andra trädgårdsredskap.



OM BOSTADEN

ADRESS

Bengt Ivarsgatan 35, 46331 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 195 000 kr
Fastighetsbeteckning: Ärlan 1
Upplåtelseform: Friköpt
Boendeform: Friliggande villa
Antal rum: 4 rum varav 2 sovrum
Boarea: 98 kvm (taxeringsinformation)
Biarea: 56 kvm (taxeringsinformation)
Tomtarea: 786 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Bergvärme
Byggnadsår: 1934
Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare
Fasad: Träpanel
Fönster: 3-glas
Tak: Betongpannor
Stomme: Trä
Grundläggning: Källargrund
Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp
Ventilation: Självdrag

RENOVERINGAR MM.

2011-2012: Nya fönster
2011-2012: Tilläggsisolering invändigt
2011-2012: Nytt tak
2011-2012: Nytt elsystem
2011-2012: Nytt kök

2013-2014: Ny träfasad samt tilläggsisolering
2013-2014: Badrum övre plan

2016: Fiber

2020: Installation av bergvärme

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtalsservitut Kraftledning mm
Förmån: Officialservitut Väg, 15-FUX-200.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IM2-26/357.1
Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16) Stadsplan (1960-05-20)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 449 000 kr (Taxeringsår 2024)
Tax. värde mark: 524 000 kr
Summa taxeringsvärde: 1 973 000 kr
Taxeringskod: 220
Uttagna pantbrev: 2 380 000 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 in-tecknade 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: 13 110 kr
VA: 16 383 kr
Renhållning: 3 543 kr
Försäkring: 4 536 kr
Driftkostnad total: 37 572 kr
Kommentar: Av de 17 730 kWh per år består ca 4 800 kWh av laddning av elbil.
Elförbrukning: 17 730 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd
Datum: 2025-05-09
Energiklass: C
Primärenergital: 81 kWh/kvm 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 trivsamt 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, strövmråden, 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 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



BENGT IVARSGATAN 35 | LILLA EDET - LILLA EDET CENTRUM

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.