



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL KYRKÄNGEN 186

Villa i Nygård med tomt om ca 2 700 kvm!

Välkommen till denna lantligt belägna villa där de stora renoveringarna redan är utförda. Huset ligger i lantliga omgivningar men ändå smidigt beläget bara några minuters bilfärd från E45 och ca fem minuter till pendeltågstationen i Lödöse. Med två sovrum, stort vardagsrum och ett extra rum för exempelvis kontoret är huset lagom för den mindre familjen, paret eller för singelhushållet. På tomten finns en grusad uppfart med plats för flera bilar. Husets entré välkomnar boende och gäster med en stor takad altan om ca 25 kvm. Trädgårdstomten är lagom stor med gott om plats för såväl avkoppling som odling och lek. På tomten finns också en garagebyggnad med verkstadsdel.

Varmt välkommen på visning!

KYRKÄNGEN 186

NYGÅRD

UTGÅNGSPRIS 1 480 000 kr

BOAREA 70 kvm

ANTAL RUM 4 rum varav 2 sovrum

TOMTAREA 2 740 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Vallby 1:24

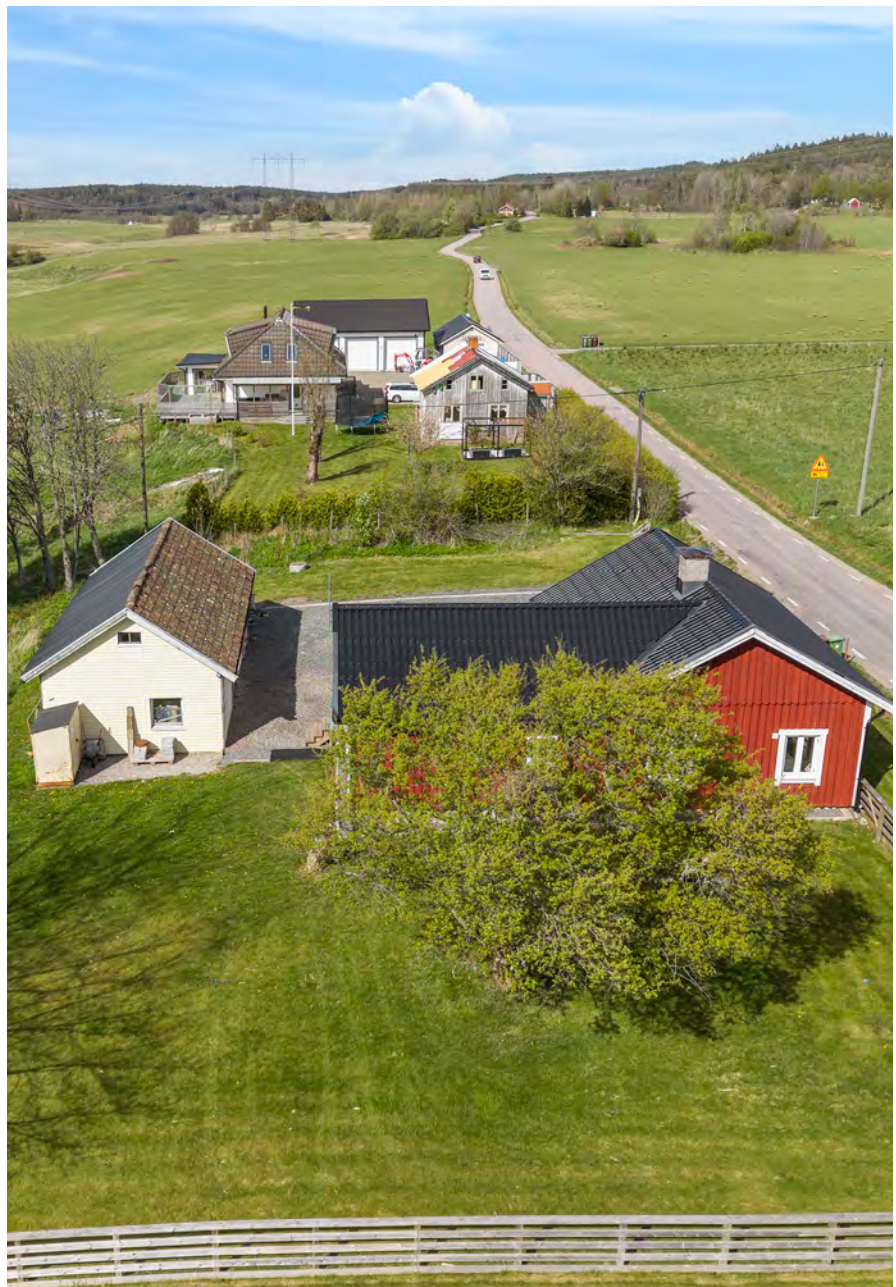
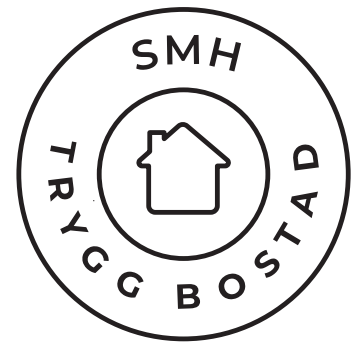
BYGGNADSÅR 1909

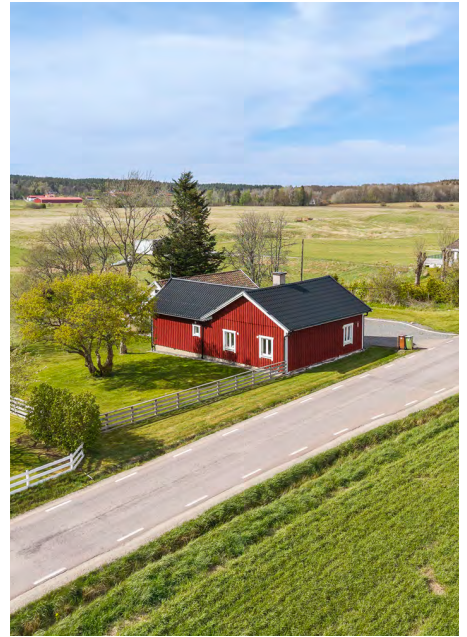
UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa

ENERGIPRESTANDA 115 kWh/m² och år











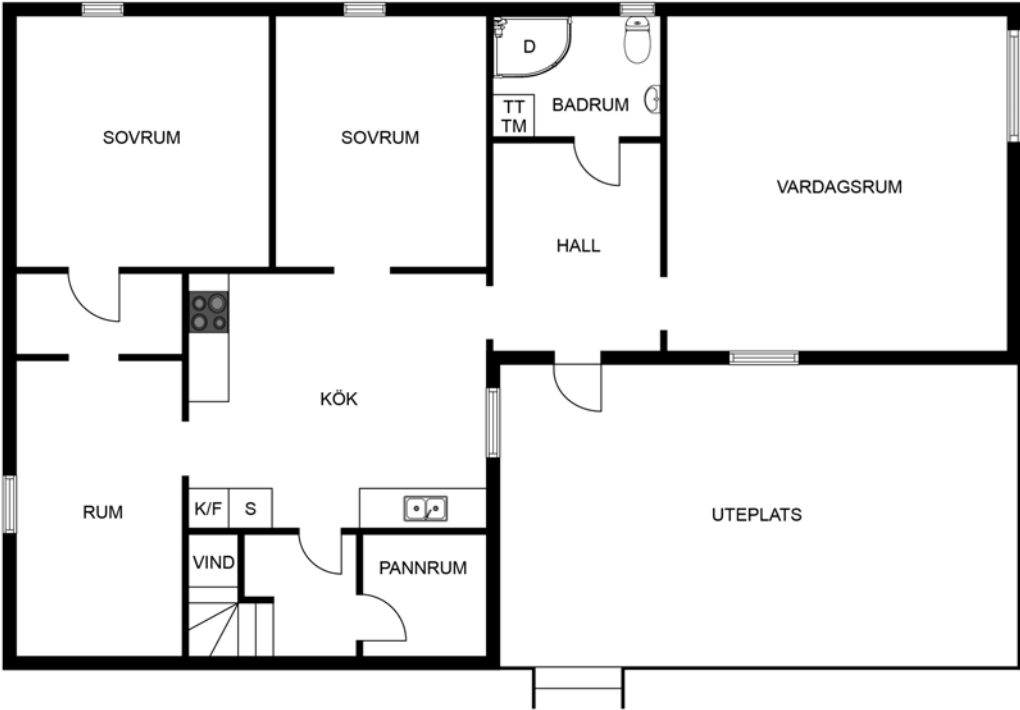






PLANLÖSNING

ENTRÉPLAN



RUMSBESKRIVNING

EXTERIÖR

Huset ligger på en stor tomt i lantliga omgivningar men ändå smidigt beläget bara några minuters bilfärd till E45 och ca fem minuter till pendeltågstationen i Lödöse. På tomten finns en grusad uppfart med plats för flera bilar. Här finns en stor altan under tak som välkomnar boende och gäster in i bostaden. På altanen finns gott om plats för såväl en matgrupp som loungemöbler. Trädgårdstomten är lagom stor med gott om plats för såväl avkoppling som odling och lek. På tomten finns också en garagebyggnad med verkstadsdel.

KÖK

Köket ligger till vänster från hallen. Här finns plats för ett mindre matbord och är maskinellt är köket utrustat med kombinerad kyl/frys, spis och ugn.

KONTOR

Innanför köket ligger kontoret med plats för såväl skrivbord som övrig möblering i form exempelvis bokhyllor.

SOVRUM 1

Detta sovrum ligger i anslutning till kontoret. Här finns plats för dubbelsäng och det finns även en inre hall utanför

sovrummet med plats för garderob eller byrå.

SOVRUM 2

Sovrum 2 är lite mindre än det första sovrummet men även här finns plats för dubbelsäng om man önskar det.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är stort med plats för både soffa, tv-möbel och övrig möblering.

BADRUM

Badrummet är inrett med dusch, wc, handfat, tvättmaskin och torktumlare.

HALL

I bostadens hall finns plats avhängning i hatthylla och här finns även plats att möblera in exempelvis en byrå om så önskas.

VIND

Oinredd vind med möjlighet att bygga till ytterligare rum på övre plan.



OM BOSTADEN

ADRESS

Kyrkängen 186, 46396 Nygård

ALLMÄNT

Utgångspris: 1 480 000 kr

Fastighetsbeteckning: Vallby 1:24

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 4 rum varav 2 sovrum

Boarea: 70 kvm (taxeringsinformation)

Tomtare: 2 740 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump samt el (via oljeelement)

Byggnadsår: 1909, Ombyggt 1966

Byggnadstyp: 1-plansvilla

Fasad: Trä

Fönster: 2-glas isoler från 2012

Tak: Plåt (2004)

Stomme: Trä

Grundläggning: Krypgrund

Vatten/Avlopp: Enskilt vatten året om via borrhälsbrunn.

Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn som delas med grannen.

RENOVERINGAR MM.

Upplysningar från tidigare ägare:

2004 - Nytt plåttak (ink papp och läkt)

2005 - Omdränering. Golvbjälklaget är utbytt under delar av huset och i samband med detta grävdes grunden ur.

2012 - Nya fönster.

2013 - Ny fasad samt tilläggsisolering.

2016 - Ny altan.

2019 - Renovering av våtrum samt ny varmvattenberedare.

Renoveringar utförda av nuvarande ägare:

2022: Ny elcentral samt jordfelsbrytare

2023: Ny dränering, nytt dagvattensystem samt ny borrhälsbrunn.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Förmån: Avtalsservitut Brunnar mm, 15-IM2-96/7559.1

Last: Ledningsrätt Elektronisk kommunikation, 1462-2019/6.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 544 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 480 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 024 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 215 000 kr

Fastighetsavgift: 7 680 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: 22 102 kr

VA: 1 680 kr

Renhållning: 2 604 kr

Försäkring: 3 043 kr

Övrigt: 3 744 kr

Driftkostnad total: 33 173 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: Posten "övrigt" består av kostnad för Tunge Fiberförening.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2019-12-04

Energiklass: F

Primärenergital: 185 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 115 kWh/kvm (Atemp) och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Nygård är en tätort och före detta stationssamhälle i närheten av Lödöse och tillhör Lilla Edets kommun. I Nygård bor man nära naturen och Göteborg och Trollhättan är bara en kort tågresor bort.

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

I Nygård är närmaste grundskolan Tingbergskolan - Lödöse (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),

*Strömskolan - Ström (F-6),

*Rysjöskolan - Göta (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

Från Nygård är det lätt att pendla. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 30 minuter.

Restiden till Trollhättan är ca 20 minuter med bil.

Med buss tar du dig till Lödöse södra och pendelstationen och tar dig till Göteborg på 20 minuter och Trollhättan på 12 minuter. I anslutning till stationen finns det en pendelparkering.

NÄRSERVICE

Det tar drygt 10 minuter med bil att nå Lödöse där man finner tågstation och den närservice du behöver i vardagen. Förutom närheten till pendelstationen finns också mataffär, idrottsanläggningar, matställen, museum med biblioteksdel och äldreboende. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill. I Lödöse finns både fotboll- och hockeyklubb.

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



KYRKÄNGEN 186 | NYGÅRD - NYGÅRD

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.