



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL ECKERNA NORDGÅRDEN 156

Villa i otroligt läge invid Göta Älv!

Drömprojekt vid Göta Älv - en unik möjlighet i fantastiskt läge! Här ges en sällsynt chans att förverkliga en husdröm genom detta stora hus med enorm potential, beläget på en vacker plats. Här bor du med älven som närmsta granne och kan njuta av en levande utsikt där båtar majestätiskt stävar förbi i ett ständigt skiftande skådespel utanför ditt fönster. Altanen och trädgården på husets baksida ligger i perfekt västerläge där du kan njuta av kvällssolen från första parkett. Huset är i behov av renovering men bjuder på generösa ytor och en mycket bra planlösning. Invid huset finns även ett garage med ett förrådsutrymme med direktaccess till trädgården på husets baksida. För den händige, kreativa eller investeraren är detta ett guldläge - både bildligt och bokstavligt.

Busshållsplats för bussar mot Lilla Edet och Lödöse centrum/tågstationen finns på tre minuters promenadavstånd. Från Lödöse går tågen mot Göteborg och Trollhättan/Vänersborg med en restid på ca 20-25 minuter. Fastigheten säljs med friskrivningsklausul. Huset är städad inför visning och ytterligare flyttstädning kommer inte att ske.

Varmt välkommen på visning!

ECKERNA NORDGÅRDEN 156

LÖDÖSE

UTGÅNGSPRIS 1 495 000 kr

BOAREA 152 kvm

ANTAL RUM 6 rum varav 4 sovrum

TOMTAREA 1 594 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Eckerna 1:19

BYGGNADSÅR 1977

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa







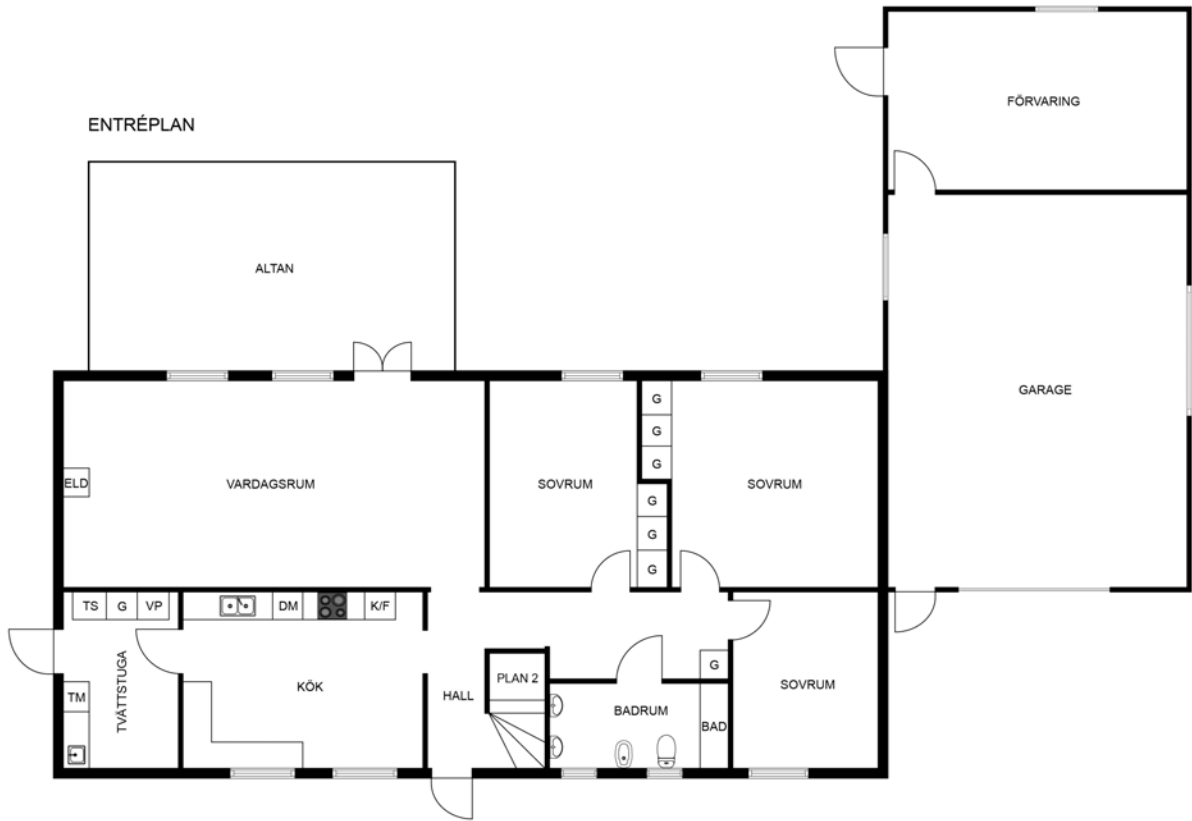




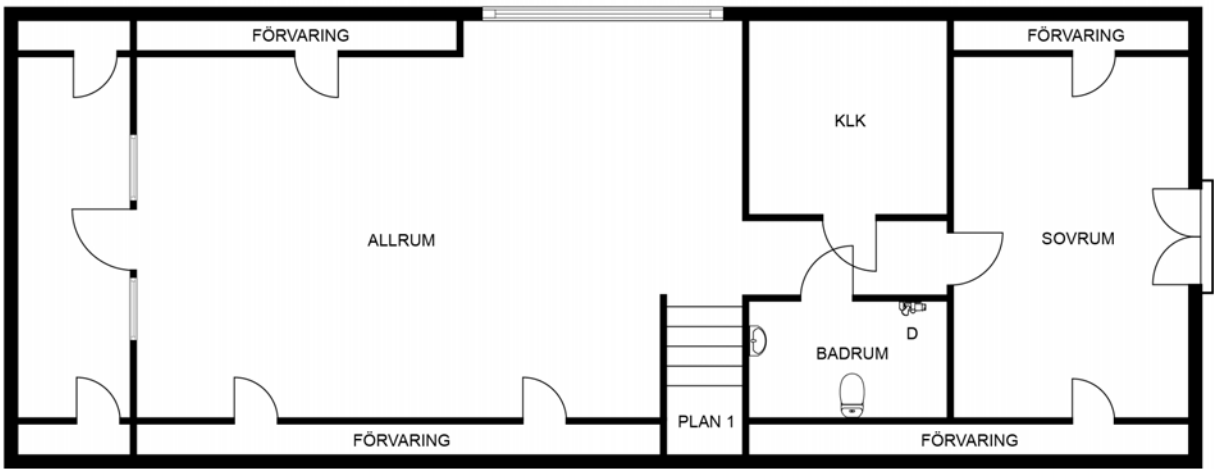




PLANLÖSNING



ÖVRE PLAN



RUMSBESKRIVNING

EXTERIÖR

Välkommen till denna stora villa belägen på en fantastisk tomt invid Göta Älv! Här finns gott om utrymme att skapa sin egen trädgårdsoas oavsett om den består av odlingsdrömmar eller gräsmatta för fotbollsspelande barn. Från altanen kan man njuta både av kvällssolens strålar och av utsikten över vattnet och båtarna på älven. Invid huset finns ett vidbyggt garage med förrådsdel. Här bor du mitt i naturen men med bara några få hundra meter ut till landsvägen som smidigt tar dig vidare ut på E45 på under fem minuter. Busshållsplats för bussar mot Lilla Edet och Lödöse centrum/tågstationen finns på tre minuters promenadavstånd.

HALL

Välkommen in i bostaden genom hallen. Här finns plats för avhängning på krokar och här finns också en mindre garderob. Från hallen nås också trappan upp till husets övre plan.

KÖK

Köket ligger praktiskt placerat direkt till vänster från hallen. Här finns plats för matbord vid det stora fönstret och gott om både arbetsyta och förvaring i skåp och

lådor. Maskinellt är köket utrustat med diskmaskin, spis och en kombinerad kyl och frys. Vitvarorna är äldre och funktionen oklar.

VARDAGSRUM

Bostadens vardagsrum är i bra storlek med fint ljusinsläpp från både fönster och dubbeldörrarna ut mot altanen. Härifrån kan du njuta av utsikten ner mot Göta Älv och med kaffekoppen i handen titta på båtarna som stävar förbi ute på älven. I vardagsrummet finns även en kamin.

SOVRUM

I denna bostad finns hela fyra stycken sovrum. Tre av dem ligger på nedre plan och ett på det övre planet. I två av sovrummet finns inbyggda garderober.

ALLRUM - ÖVRE PLAN

Trappan upp till övre plan leder upp till det stora allrummet. Det första du ser när du kommer upp för trappan är den slående utsikten över Göta Älv. Det andra som slår dig är rymden på rummet som både är stort och öppet upp inock. Om man önskar fler sovrum i huset går det att och skapa ytterligare ett sovrum genom att dela av allrummet. Från allrummet nås också





balkongen på husets kortsida.

BADRUM

I bostaden finns två badrum, ett på vardera våningsplan. Badrummet på entréplan är inrett med badkar, wc, bidé och dubbelhandfat. Badrummet på övre plan är inrett med dusch, wc och handfat.

TVÄTTSTUGA

Innanför köket ligger tvättstugan som även fungerar som groventré med dörr ut till trädgården. Tvättmaskinen är troligen äldre och funktionen oklar.

OM BOSTADEN

ADRESS

Eckerna nordgården 156, 46395 Lödöse

ALLMÄNT

Utgångspris: 1 495 000 kr

Fastighetsbeteckning: Eckerna 1:19

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum

Boarea: 152 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 1 594 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump, el

Byggnadsår: 1977

Byggnadstyp: 1½-plansvilla

Fasad: Träpaneler

Fönster: 3-glas (ca 10 år gamla) samt några 2-glas.

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp - minireningsverk Biovac från 2016 (delas med grannen).

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtalsservitut Kraftledning mm(2 st)

Förmån: Avtalsservitut Väg, 15-IM2-75/2271.1

Förmån: Avtalsservitut Väg, 15-IM2-75/2271A.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IM2-20/45.2

Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 15-IM2-21/48.2

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 883 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 809 000 kr

Summa taxeringsvärde: 2 692 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 401 600 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: 30 000 kr

VA: 4 758 kr

Renhållning: 2 164 kr

Försäkring: 7 000 kr

Driftkostnad total: 43 922 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: I kostnaden för VA ligger säljarens kostnad för vattenförbrukningen, skulle en barnfamilj flytta in och förbruka mer vatten så kommer denna kostnad att bli högre beroende på hur mycket vatten som förbrukas. Nuvarande ägares vattenförbrukning har varit 42 m³/år. Kostnaden för el/värme är schablonberäknad då uppgifter för nuvarande fastighetsägare inte har gått att få fram.

Elförbrukning: 9 713 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-03-08

Energiklass: D

Primärenergital: 117 kWh/kvm och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Lödöse är en tätort som tillhör Lilla Edets kommun, belägen cirka 4 mil norr om Göteborg.

Lödöse har under de senaste åren utvecklats och är fortfarande under tillväxt. Det har blivit ett attraktivt och lättillgängligt samhälle för många när tågstationen och E45 stod klar och förbindelserna och pendelmöjligheterna till Göteborg och Trollhättan blev väldigt goda. I Lödöse finns det förutom pendelstationen bland annat matbutik, blomsterbutik, Lödöse museum, idrottsanläggningar mm. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill.

Lödöse var redan på 1100-talet en av Sveriges främsta städer och är Sveriges fyndrikaste arkeologiska område. Delar av fynden finns att se på ortens museum och även på Historiska museet i Stockholm. Lödöse har anor som en av Sveriges äldsta städer och hade en av den svenska historiens mest betydande hamnar. Den före detta staden brukar ofta benämnas som Göteborgs föregångare.

Delar som också ingår i kommunen är Nygård, Göta, Lilla Edet centrum, Ström, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14000 personer i hela kommunen.

I Lödöse finns Tingbergskolan - (F-6). 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),

*Ryrsjöskolan - Göta (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både i Lödöse, Centrum, Ström, Hjärtum, Västerlanda, Nygård och Göta. 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 Lödöse är det lätt att pendla. Här finns bra förbindelser både till Trollhättan och Göteborg. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 20 minuter och restiden till Trollhättan är ca 30 minuter med bil. Pendelstationen ligger i Lödöse och tar dig till Göteborg på 20 minuter och Trollhättan på 12 minuter. I anslutning till stationen finns det en pendelparkering.

NÄRSERVICE

I Lödöse finns det förutom pendelstationen bland annat matbutik, blomsterbutik, Lödöse museum, idrottsanläggningar mm. Här finns naturområdet Pingstalund, och ett elljusspår finns alldeles intill.

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



ECKERNA NORDGÅRDEN 156 | LÖDÖSE

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.