



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL TÖRRESRÖD 107

Vackert belägen enplansvilla med exklusiva materialval!

Välkommen till denna fantastiska enplansvilla där stilren elegans möter lantlig harmoni!

Med sina generösa ytor, påkostade materialval och natursköna omgivningar är detta verkligen hemmet för dig som söker det lilla extra. Här erbjuds fyra rymliga sovrum och hela tre exklusiva badrum. Master bedroom har eget lyxigt badrum och en walk-in closet medan de övriga sovrummen är strategiskt placerade i en mer privata delen av huset. Villans planlösning är perfekt för den moderna familjen och för dig som älskar att ha gott om plats för gäster. Garaget är vidbyggt huset med access även från tvättstugan. Detta är en bostad för dig som vill kombinera lyx, komfort och naturnära boende. Missa inte chansen att uppleva denna drömvilla!

Varmt välkommen på visning!

TÖRRESRÖD 107

LILLA EDET

UTGÅNGSPRIS 4 295 000 kr

BOAREA 181.7 kvm

BIAREA 26.2 kvm

ANTAL RUM 6 rum varav 4 sovrum

TOMTAREA 1 477 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Törresröd 1:33

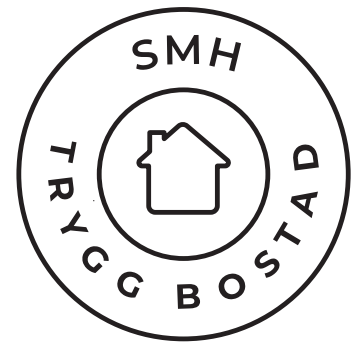
BYGGNADSÅR 2010

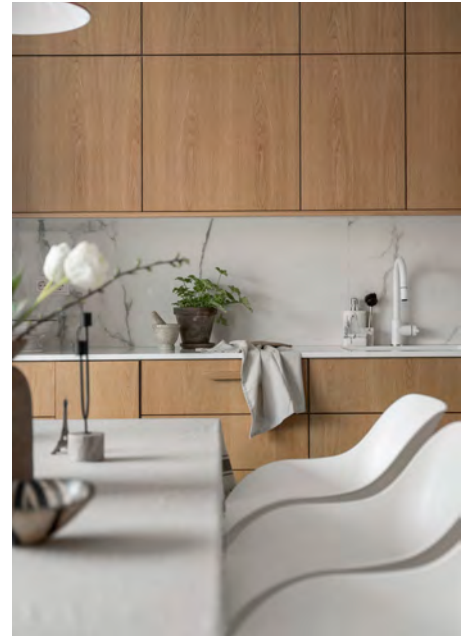
UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa

ENERGIPRESTANDA 47 kWh/m² och år

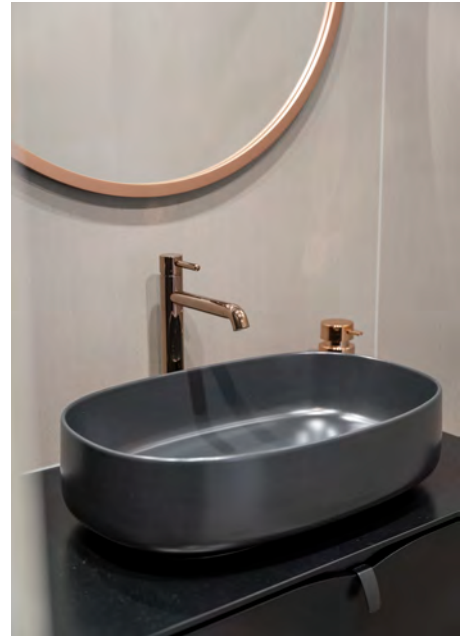














PLANLÖSNING



RUMSBESKRIVNING

KÖK

Det stora köket är modernt och vackert utformat med gott om såväl arbetsyta som förvaring i skåp och lådor. Invid fönstret finns plats för ett matbord modell större med gott om plats för både familj och vänner att äta och umgås. Maskinellt är köket utrustat med diskmaskin, kyl, frys, ugn och spishäll.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet ligger i öppen planlösning med köket och rummet är perfekt anpassat för umgänge - antingen genom att skapa en mysig tv-hörna för hela familjen eller som loungehörna för sociala tillställningar. Här finns en kamin som både sprider värme och ett stämningsfullt sken under kalla dagar och kvällar. Rummet fullkomligen badar i ljus tack vare de stora fönsterpartierna och dörren ut mot altanen på husets baksida. Altanen är stor och delvis takad. Här finns plats både för matgrupp och större loungegrupp utan att de behöver kompromissa om utrymmet.

SOVRUM 1

Till höger från vardagsrummet ligger master bedroom - komplett med eget badrum och walk-in-closet. Här finns

självlklart plats för dubbelsäng och det helkaklade badrummet är inrett med wc, badkar, handfat, kommod och väggskåp.

ALLRUM

Genom de glasade dubbeldörrarna från vardagsrummet nås ett allrum. Perfekt som barnens eller tonåringarnas rum för umgänge eller tv-rum.

SOVRUM 2-4

Runt allrummet ligger bostadens tre övriga sovrum som alla är i bra storlek med plats för såväl säng som övrig önskvärd möblering.

BADRUM 2

I anslutning till allrummet ligger också ett badrum. Även detta badrum är helkaklat, vackert utformat och inrett med dusch, wc och handfat med kommod.

BADRUM 3

Det tredje badrummet ligger i anslutning till hallen och är inrett med dusch, wc och handfat med kommod.

TVÄTTSTUGA

Även tvättstugan ligger i anslutning till hallen. Den är maskinellt inredd med både





tvättmaskin och torktumlare och här finns också gott om förvaring. I tvättbänken finns en grovho som underlättar hanteringen av smutsiga kläder ytterligare. I tvättstugan finns även en dörr ut till det vidbyggda garaget.

HALL

I hallen finns plats för avhängning i den stora klädkammaren direkt till höger.

EXTERIÖR

Denna perfekt planerade enplansvilla ligger lantligt belägen i idylliska omgivningar i Törresröd. Framför huset finns plats att parkera flera bilar och här finns också ett vidbyggt garage med access även från bostaden. Plan och solig tomt samt en stor altan, delvis under tak, på husets baksida.

ÖVRIGT

Husets stomme (från 2010) är flyttad från Torslanda men i övrigt är allt i huset nytt från 2022/2023 med nytt tak, nya takstolar, nya fönster, nya dörrar, ny fasad, nya golv, nya innerväggar, nytt ventilationssystem, nya elledningar, nya avloppsledningar, ny golvvärme, samt all invändig inredning.

Fastighetsdeklarationen är nyligen inskickad till Skatteverket. När den är registrerad kommer taxeringsvärdet uppdateras.

OM BOSTADEN

ADRESS

Törresröd 107, 46392 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 4 295 000 kr

Fastighetsbeteckning: Törresröd 1:33

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum

Boarea: 181.7 kvm (Faktisk uppmätning)

Biarea: 26.2 kvm (Faktisk uppmätning)

Tomtarea: 1 477 kvm

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme.

Byggnadsår: 2010

Byggnadstyp: 1-plansvilla

Fasad: Träpanel

Fönster: 3-glas

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Grundläggning: Krypgrund

Vatten/Avlopp: Borrade vattenbrunn. Minireningsverk.

Ventilation: Mekanisk

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Gemensamhetsanläggning: Lilla edet
steröd ga:l ändamål: Vägar

Förmån: Officialservitut Avlopp, 1462-2018/18.2

Förmån: Officialservitut Avlopp, 1462-2018/18.5

Förmån: Officialservitut Väg, 1462-2018/18.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde (2022-05-16)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 960 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 362 000 kr

Summa taxeringsvärde: 1 322 000 kr

Taxeringskod: 220

Fastighetsavgift: 9 915 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: 22 060 kr

VA: 1 300 kr

Renhållning: 3 050 kr

Försäkring: 8 700 kr

Driftkostnad total: 35 110 kr

Driftkostnaden avser: 1 personer

Kommentar: I kostnaden för el ingår även värme.

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2023-02-09

Energiklass: C

Primärenergital: 85 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 47 kWh/kvm (Atemp) 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, 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



TÖRRESRÖD 107 | LILLA EDET

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.