





## Härlig och rymlig villa i Kungsladugård i fyra plan gränsande mot Slottsskogen med många möjligheter

Lennart Wallenstams första flerfamiljsbostadsbygge är nu till salu. Med ett mycket bra läge i fyra plan gränsande mot Slottsskogen och vacker insynsskyddad tomt i västerläge ligger denna rymliga villa på 364+47 kvm plus dubbelgarage om cirka 40 kvm och plats för tre bilar utanför. Huset disponeras idag som tre lägenheter och flera rum, spaavdelning och tvättavdelning på suterrängplanet. De två lägenheterna på mellanplanen har samma planlösning. Löpande renoveringar genom åren. Fjärrvärme ger låga driftskostnader. Fina trägolv i stora delar av huset. Detta är ett av fåtalet hus som gränsar mot Slottsskogen. Denna typ av hus är sällan till salu. Missa inte chansen nu. Närmsta granne med Slottsskogen och Slottsskogsvallen är en bonus. Detta är ett hus med många möjligheter.

**Slottskogsgatan 123 | Kungsladugård  
13 rok | 364 kvm | Tomt 988.5 kvm  
17.000.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Stefan Essunger, 073-982 80 34  
stefan.e@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

## Beskrivning

Lennart Wallenstams första flerfamiljsbostadsbygge är nu till salu. Med ett mycket bra läge i fyra plan gränsande mot Slottsskogen och vacker insynsskyddad tomt i västerläge ligger denna rymliga villa på 364+47 kvm plus dubbelgarage om cirka 40 kvm och plats för tre bilar utanför. Huset disponeras idag som tre lägenheter och flera rum, spaavdelning och tvättavdelning på suterrängplanet. De två lägenheterna på mellanplanen har samma planlösning. Löpande renoveringar genom åren. Fjärrvärme ger låga driftskostnader. Fina trägolv i stora delar av huset. Detta är ett av fåtalet hus som gränsar mot Slottsskogen. Detta är ett hus med många möjligheter.

Sluttningsplanet har egen entré. Allrum/sovrums följer, till vänster når man hobbyrummet/ vardagsrummet som idag fungerar som biljardrum. Rymlig tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare. Innanför ligger en verkstad/förråd. Spaavdelning med bubbelbadkar och dusch plus wc finns också på detta plan.

En trappa upp kommer vi till en lägenhet som innehåller vardagsrum med öppen spis ej fungerande för tillfället. Rymlig balkong med utsikt mot Slottsskogen. I anslutning ligger matsalen med stora fönsterpartier mot den insynsskyddade gräsmattan. Två sovrum med garderober. Köket har matplats och utgång till mysig uteplats. Badrum med dusch vid entrén.

Tredje plan har en identisk lägenhet vad gäller planlösningen. Vardagsrum med öppen spis ej fungerande för tillfället. Rymlig balkong med utsikt mot Slottsskogen. I anslutning ligger matsalen med stora fönsterpartier mot den insynsskyddade gräsmattan. Två sovrum med garderober. Köket har matplats. Badrum med dusch vid entrén.

Mysig lägenhet även på övre plan med många takfönster. Vardagsrum och kök i öppen planlösning med matplats. Två sovrum, badrum med dusch och förråd finns också i denna lägenhet.

Den insynsskyddade trädgården med västerläge har flera uteplatser och mycket grönska. Friggebod plus ett förråd finns också här.

Dubbelgaraget är i gott skick med mycket plats. Tre bilar får lätt plats på utsidan.

Denna typ av hus är sällan till salu. Missa inte chansen nu. Närmsta granne med Slottsskogen och Slottsskogsvallen är en bonus.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Slottskogsgatan 123, 414 76 Göteborg

Område: Kungsladugård

Kommun: Göteborg

Antal rum: 13 rum och kök

Antal sovrum: 6 till 9

Pris: 17.000.000 kr/bud

Ägandeform: Småhus - Friköpt

Fast.beteckning: KUNGSLADUGÅRD 64:2

Byggnadstyp: 4 plan inklusive suterräng

Byggnadsår: 1945

Uppvärmning: Fjärrvärme

Fönster: 3-glas och 2-glas

Eldstad: 2 öppna spisar ej fungerande för tillfället

Fasad: Trä

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Grundmur: Cementshålsten

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Kommunalt avlopp.

## Storlek

Tomtarea: 988.5 kvm

Boarea: 364 kvm

Biarea: 47 kvm

Garage: 40 kvm

## Driftskostnader

Kommentar: Faktisk elförbrukning är cirka 17 320 kWh uppdelat på två mätare och tre hushåll.

Elkostnad är inklusive uppvärmning.

Fastighetsavgift 9 525 kronor år tillkommer.

Vatten och renhållning 13 522 kronor ihop.

El: 3 738 kr/mån

Vatten/Avlopp: 1 127 kr/mån

Försäkring: 1 367 kr/mån

Driftskostnader totalt: 6 232 kr/mån

## Taxeringsvärde

Totalt: 10 139 000 kr

Byggnad: 5 200 000 kr

Tomt: 4 939 000 kr

År: 2021

Taxeringskod: 220

Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

## Energi

Energistatus: Utförd

Energiprestanda: 86 kWh per kvm och år

Energiklass: C

Registrerad: 2024-01-12

## Inteckningar

Totalt: 2 249 000 kr

Pantbrev, antal: 7























# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Plan 1



Plan 2



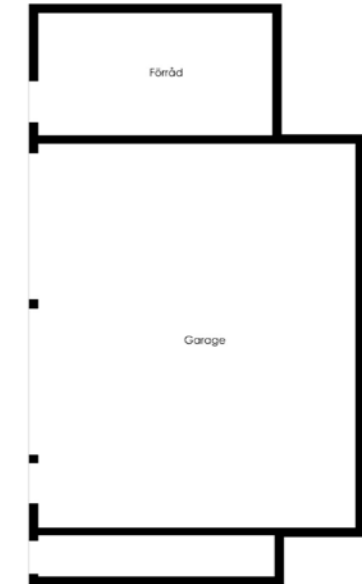
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Plan 3



Garage



Plan 4



# Tomtkarta





## Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare  
073-982 80 34  
stefan.e@sothebysrealty.se

Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby´s International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvodet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når

rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby´s International Realty´s nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om

omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



