



Glomman 109



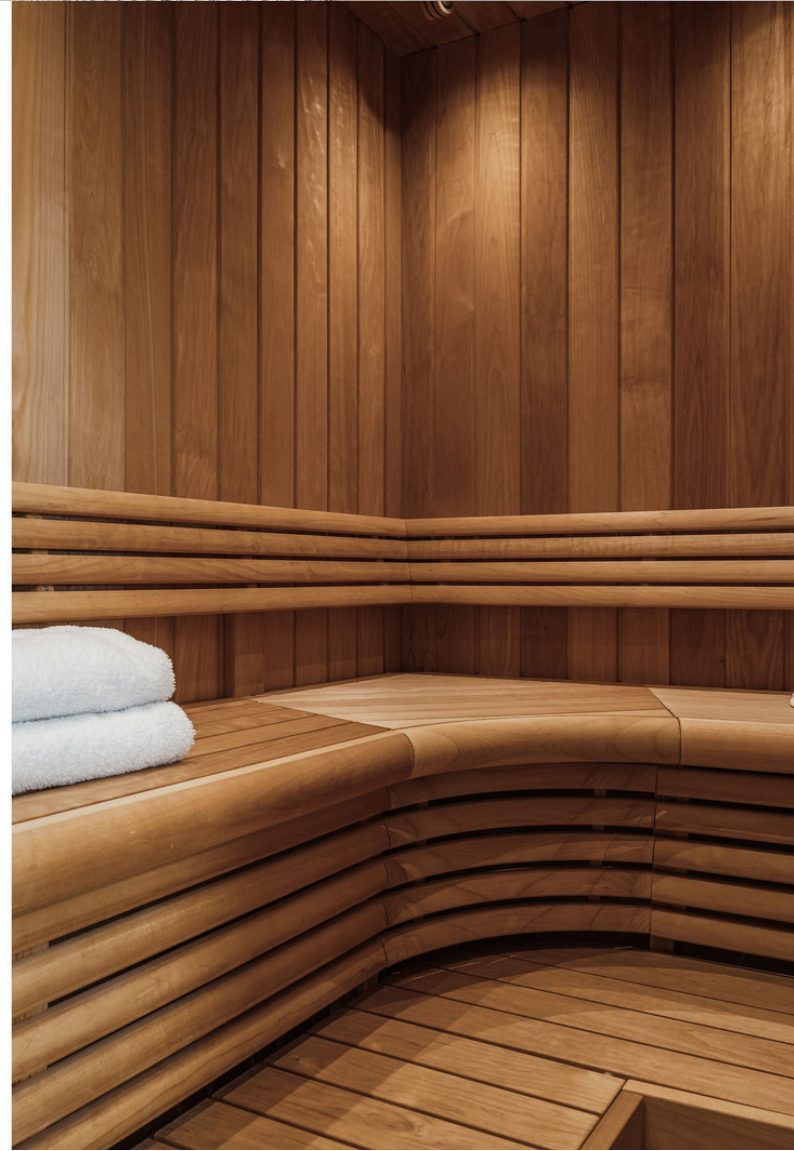
LEJONS MÄKLARI













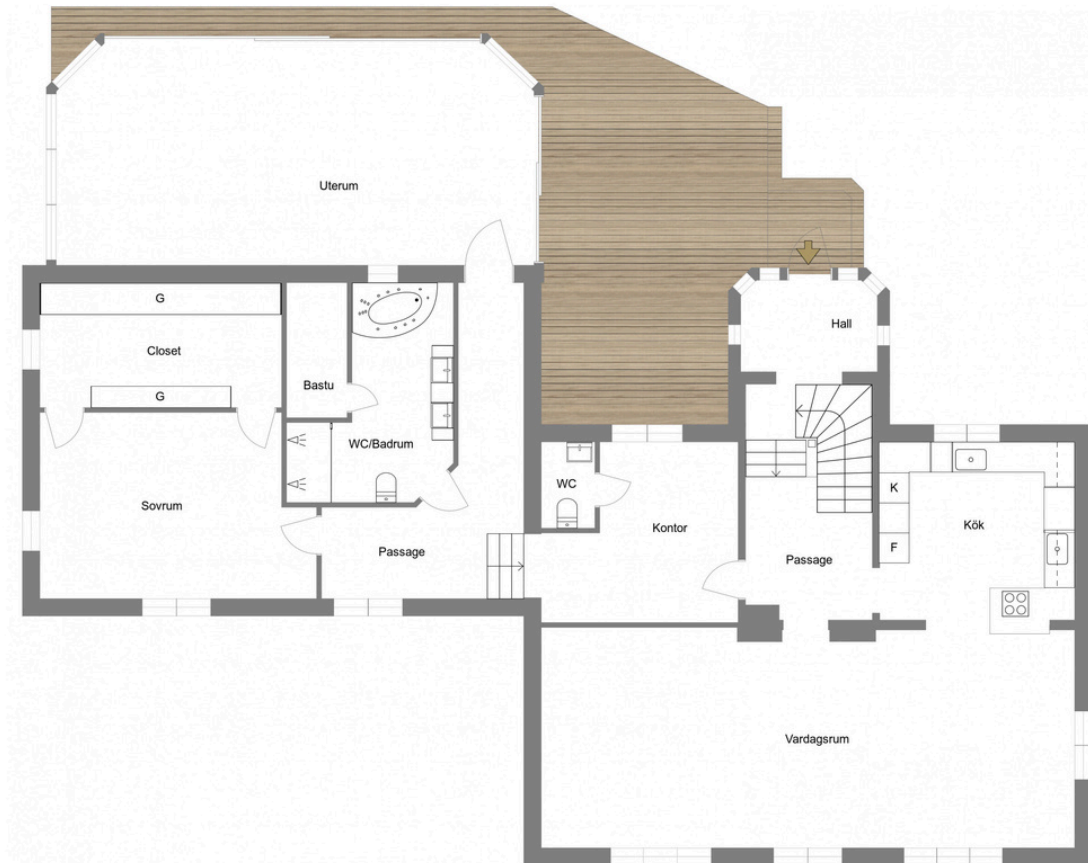






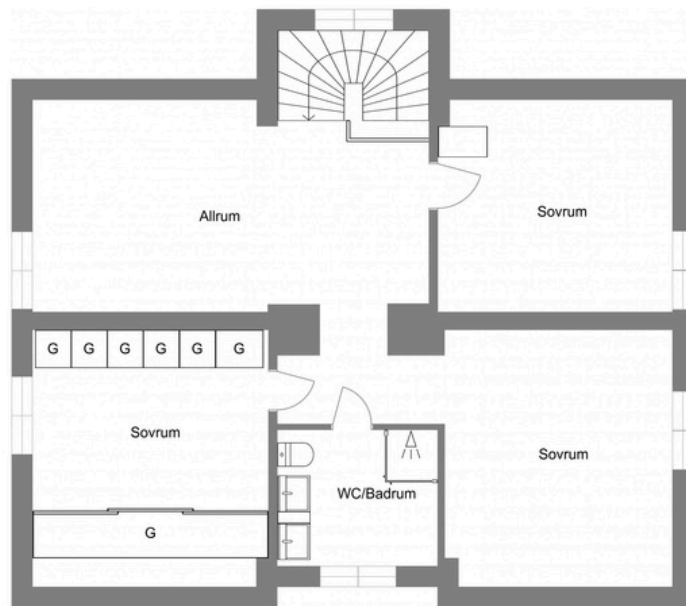






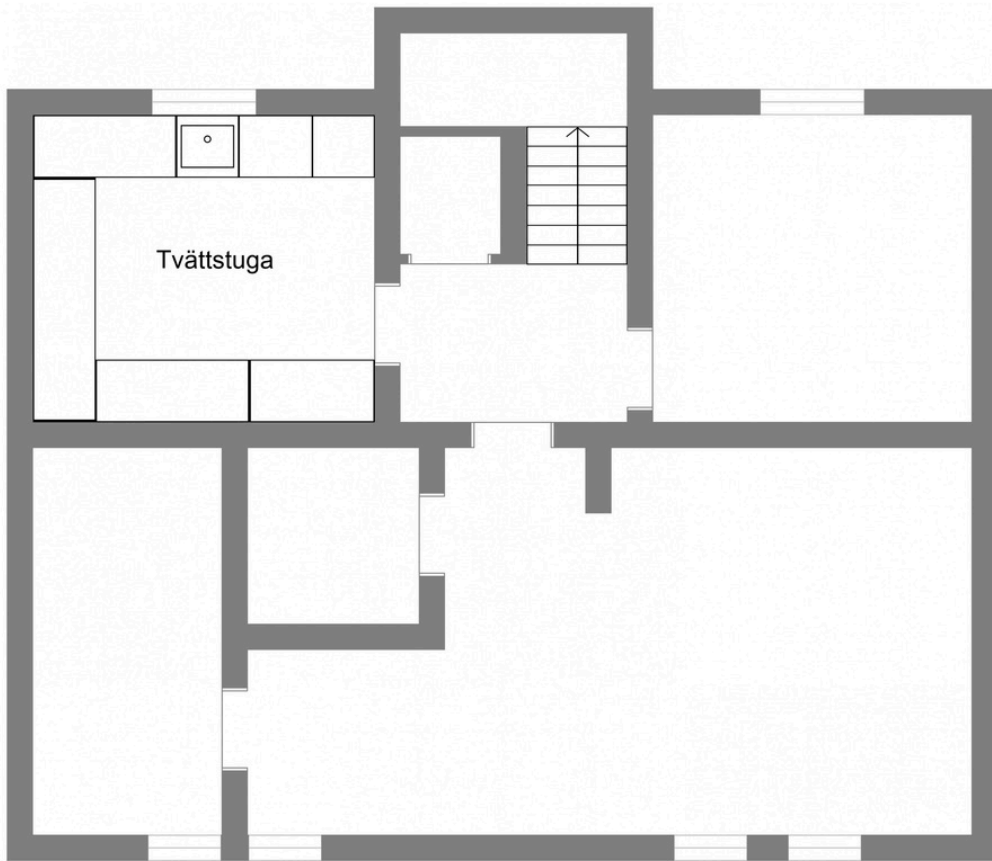
LEJONS MÄKLERI

Viss avvikelse kan f rekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



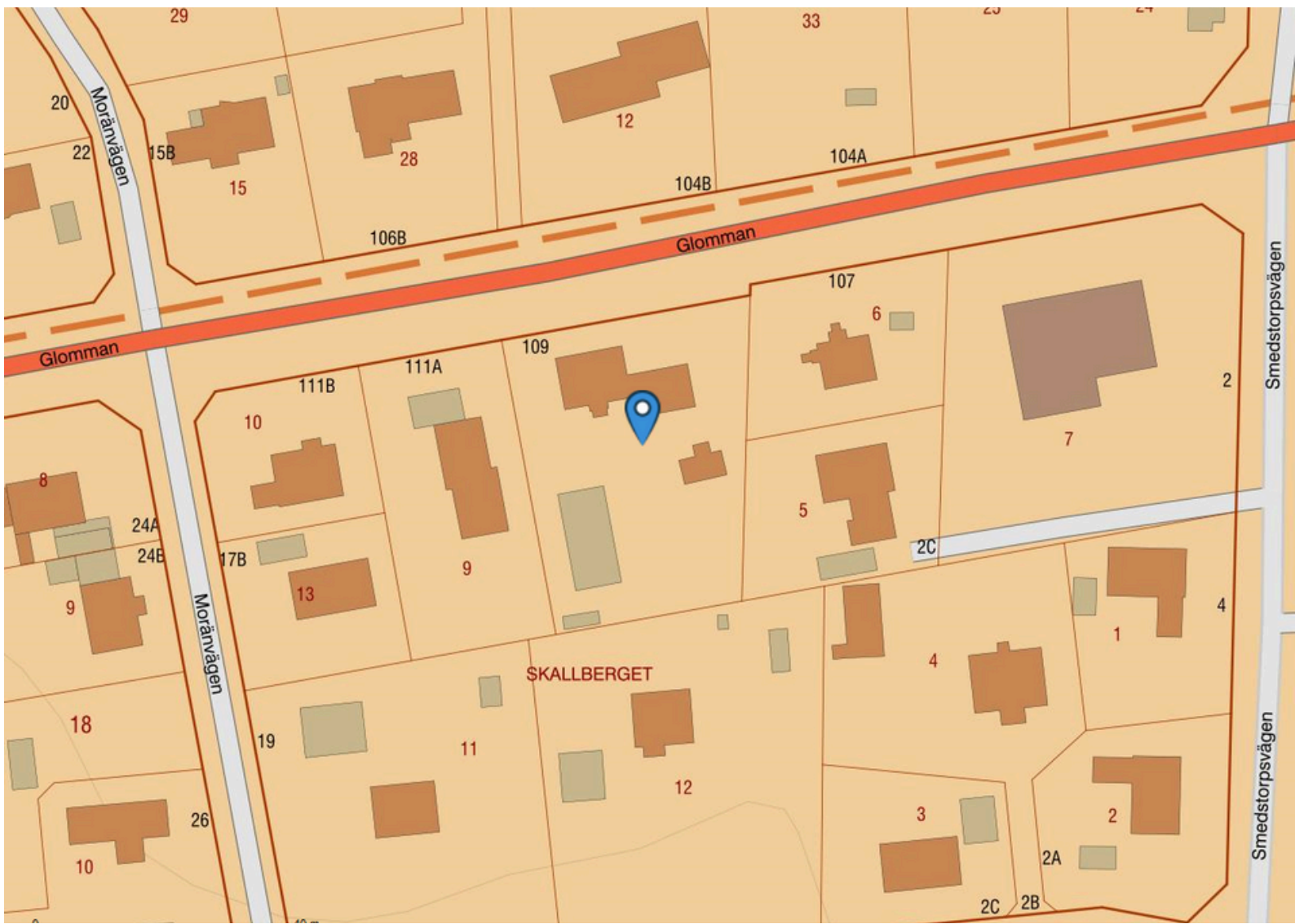
LEJONS MÄKLERI

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



LEJONS MÄKLERI

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Glomman 109

Välkommen till en av Adolfsbergs mest eftertraktade fastigheter – en plats där drömmar förvandlas till verklighet och där varje detalj har noggrant övervägts för att skapa en oas av lyx och funktionalitet. På en generös tomt om 1 780 kvm, omgiven av natursköna miljöer, finner du en fastighet som överträffar alla förväntningar. Här möts en storslagen boarea om 280 kvm och en biyta på 204 kvm, som ger rikligt med utrymme för både vardagsliv och för dina mest ambitiösa fritidsprojekt.

Redan när du kör in på den rymliga garageuppfarten, som stolt sträcker sig över 200 kvm, känner du en omedelbar känsla av exklusivitet. Den omsorgsfullt planerade tomten, med sin välskötta grönska och eleganta trall runt både poolen och husets baksida, påminner om en privat resort där varje kvadratmeter är skapad för att du ska kunna njuta av livet fullt ut. Här har du möjlighet att skapa minnen, både under lugna sommarkvällar och vid festliga tillställningar med nära och kära. Boningshuset, som har genomgått omfattande reoveringar och tillbyggnader mellan 2009 och 2024, erbjuder en atmosfär som kombinerar modern elegans med tidlös charm. Varje rum är en fristad för komfort och stil, med materialval som andas kvalitet och med detaljer som gör varje vistelse här till en njutning. I den magnifika tillbyggnaden på 102 kvm finner du bland annat ett exklusivt master bedroom med walk-in closet – en dröm för den modeintresserade. Det lyxiga badrummet, som kan mäta sig med de bästa spaanläggningarna, är utrustat med dubbeldusch, bastu och ett bubbelbadkar från Jacuzzi. Efter en lång dag kan du koppla av i ditt vinterbonade uterum om 42 kvm, där integrerade Bose-högtalare ser till att din favoritmusik alltid är nära till hands, oavsett årstid.

För den bilintresserade erbjuder det nybyggda garaget om hela 104 kvm något utöver det vanliga. Här finns bra med plats för två bilar och därutöver finns det ett extra utrymme på 32 kvm med en takhöjd på upp till 4 meter. Idag används utrymmet som en golfhall med golfsimulator men skulle lika väl kunna användas som ett eget hemmagym eller något annat. Utrymmet är uppvärmt med en luftvärmepump, vilket innebär att du kan använda det året om i en bekväm miljö, medan garaget hålls på behagliga plusgrader tack vare en fläkt som ser till att temperaturen är optimal.

Poolområdet är en annan pärla i denna fastighet. Den imponerande poolen på 5x12 meter värms upp av en avancerad bergvärmepump från Viessman och är utrustad med ett automatiskt klor- och syrasystem för enkel skötsel. Det elektroniskt styrda lamelltäcket från Poolkungen ger både trygghet och effektiv energibesparing, så att du kan fokusera på att njuta av dina simturer.

Och som om inte det vore nog, finns här även ett gårdshus – ett perfekt komplement för den som önskar extra utrymme för gäster, en hemmaverkstad eller varför inte en ateljé? Vatten och bergvärme är förberett i byggnaden. Möjligheterna är oändliga, och endast din fantasi sätter gränsen.

Den här fastigheten är mer än bara ett hus – det är en livsstil som väntar på att omfamna dig. Varje kvadratmeter, varje detalj, är utformad för att erbjuda det bästa livet har att ge. För dig som värdesätter kompromisslös kvalitet, tidlös design och ett hem som verkligen känns som en egen oas, är detta en chans du inte vill missa.

Välkommen hem – till en plats där lyx och funktionalitet möts i perfekt harmoni, och där ditt nya liv kan börja. Hjärtligt välkommen att anmäla ert intresse till Erik Lejon!



Information om bostaden

Utgångspris: 12 495 000 kr
Bostadstyp: 2-plansvilla med källare
Boarea: 280+194 kvm (säljarens information. I ovan ingår vinterträdgården (40kvm) i boarea samt garaget+gym i biarean. 240+130 enligt taxering, uppdatering pågår. Är arean av väsentlig betydelse rekommenderas uppmätning)
Tomtarea: 1 781 kvm
Antal rum: 7 rum & kök varav 5 sovrum
Driftkostnad: 76 317 kr/år
Byggår: 1921, ombyggt 2016
Taxeringsvärde: 6 261 000 kr
Pantbrev: 5 355 000 kr
Fastighetsbeteckning: Skallberget 8
Adress: Glomman 109, 702 30 Örebro

Driftskostnad: 76 317 kr
Driftskostnad, varav
Uppvärmning: 49 000 kr/år
El: 13 327 kr/år
Vatten & Avlopp: 8 698 kr/år
Renhållning: 5 292 kr/år

Beräknat antal pers: 4
Kommentar: Årsförbrukning: 39 048 Kwh
2023. Pris/kwh är beräknat enligt EON faktura:
1,596 kr/kwh

Byggnadssätt
Stomme: Trä
Fönster: 3-glas
Tak: Betongpannor
Grund: Källare
Uppvärmning: Bergvärme
Fasad: Puts
Bjälklag: Trä
Ventilation: Från- och tilluft med värmeåtervinning
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten & avlopp

Mervärden

Totalrenovering av Boningshuset (2009-2011)

Exklusiv tillbyggnad på hela 102 kvm skapade utrymme för ett nytt, elegant master bedroom med en tillhörande walk-in closet, ett lyxigt badrum och ett vinterbonat uterum på 42 kvm

Nybyggt Garage och Poolområde

Eldstad i vardagsrummet för extra mysfaktor

En plats där lyx och funktionalitet möts i perfekt harmoni i attraktiva Adolfsberg



Erik Lejon



Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke.

Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Lejon 070-9992990

erik@lejons.se



Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!



Viktig information

FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte genomförts. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. Lejons använder sig vanligtvis av en öppen budgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämna en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

TILLTRÄDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



Lejons Mäklari AB
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro
019-183070
Info@lejons.se
www.lejons.se

