



# Käfsterud 201



LEJONS MÄKLARI

























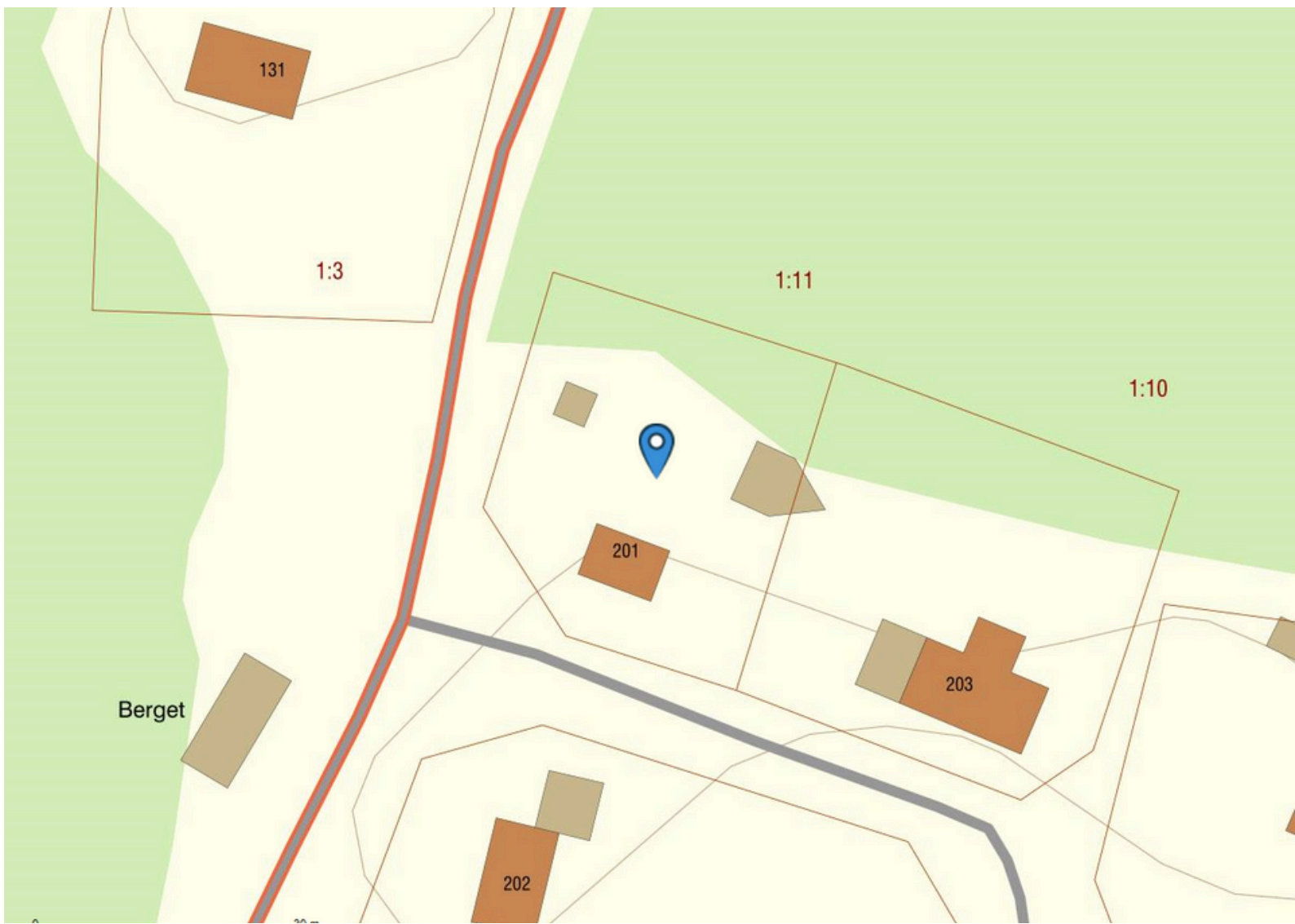














# Käfsterud 201

Välkommen till Käfsterud 201, en friköpt pärla som erbjuder 48 kvm av ren charm och komfort. Detta idylliska fritidshus är den perfekta tillflyktsorten för dig som söker lugn och ro i natursköna omgivningar, utan att kompromissa på bekvämligheterna.

På denna fantastiska fastighet möts du av en generös och välskött tomt omgiven av lummig grönska, vilket skapar en fridfull och privat atmosfär. Trädgården är en plats med rikligt utrymme för utomhusaktiviteter, solbad och trädgårdsfester. Den inbjudande altanen är den perfekta platsen för avkoppling, där du kan njuta av långa sommarkvällar med nära och kära.

Inuti huset välkomnas du av en ljus och hemtrevlig interiör. Vardagsrummet är öppet och rymligt med stora fönster som fyller rummet med naturligt ljus. Här finns även en mysig eldstad, idealisk för att skapa en varm och inbjudande atmosfär under kyliga kvällar och vintermånader. Det välutrustade köket är både praktiskt och stilrent, vilket gör matlagningen till ett rent nöje. De smakfullt inredda sovrummen erbjuder rofylld sömn och gott om förvaringsutrymme, medan det fräscha badrummet är både funktionellt och praktiskt.

Utöver huvudbyggnaden finns det även en charmig gäststuga på tomten, perfekt för extra sovplatser eller en separat plats för avkoppling och lek. Fastigheten har också tillgång till en brygga och en vacker sjöutsikt, perfekt för den som älskar båtliv och vattenaktiviteter.

Båtplats ingår till fastigheten (65m ifrån huset), detta vid samfällighetens gemensamma småbåtshamn.

Inventarier så som båt, trädgårdsredskap, möblemang samt diverse kan ingå mot en kostnad.

Käfsterud 201 är en sällsynt möjlighet att förvärva en fastighet som erbjuder både en naturskön miljö och moderna bekvämligheter. Detta är den perfekta platsen för att skapa minnen året om, vare sig det handlar om sommarens äventyr eller vinterns mysiga stunder. Missa inte chansen att uppleva detta drömhem!





# Information om bostaden

Utgångspris: 1 295 000 kr  
Bostadstyp: Fritidshus  
Boarea: 48 kvm  
Tomtarea: 1655 kvm  
Antal rum: 3 rum & kök varav 2 sovrum  
Driftkostnad: 13 457 kr/år  
Byggår: 2022  
Taxeringsvärde: 484 000 kr  
Pantbrev: 300 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Käfsterud 1:11  
Adress: Käfsterud 201, 697 92 Hallsberg

Driftskostnad: 13 457 kr/år  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 7 758 kr/år  
Renhållning: 2 149 kr/år  
Försäkring: 2 400 kr/år  
Vägsamfällighet: 650 kr/år  
Sotning: 500 kr/år  
Beräknat antal pers: 2  
Kommentar: I uppvärmningkostnaden ingår även hushållsel.

Byggnadssätt  
Stomme: Trä  
Fönster: 2-glas  
Tak: Betongpannor  
Grund: Torpargrund  
Uppvärmning: Direkt El + kamin  
Fasad: Trä  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Självdrag  
Utvändigt plåtarbete: Plåt  
Vatten & Avlopp: Vatten via en djupborrad brunn ifrån grannen (servitut). Enskilt avlopp, 3-kammarbrunn (ca 1984)

Servitut etc.  
Förmån: Avtalsservitut Vattentäkt Mm, 18-IM4-84/7871.1  
Förmån: Officialservitut Väg, 18-SVE-288.1

## Mervärden

generös och välskött tomt omgiven av lummig grönska  
Mysig eldstad  
Inglasad uteplats  
charmig gäststuga på tomten  
Båtplats ingår





# Dino Dobric



Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad i varje affär. En av mina starkaste drivkrafter är att se mina kunder nöjda. Jag strävar alltid efter att överträffa förväntningarna och leverera en förstklassig serviceupplevelse.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Dino Dobric 070 - 765 70 13

[dino@lejonsmakleri.se](mailto:dino@lejonsmakleri.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

