



Tysslinge 235



LEJONS MÄKLARI













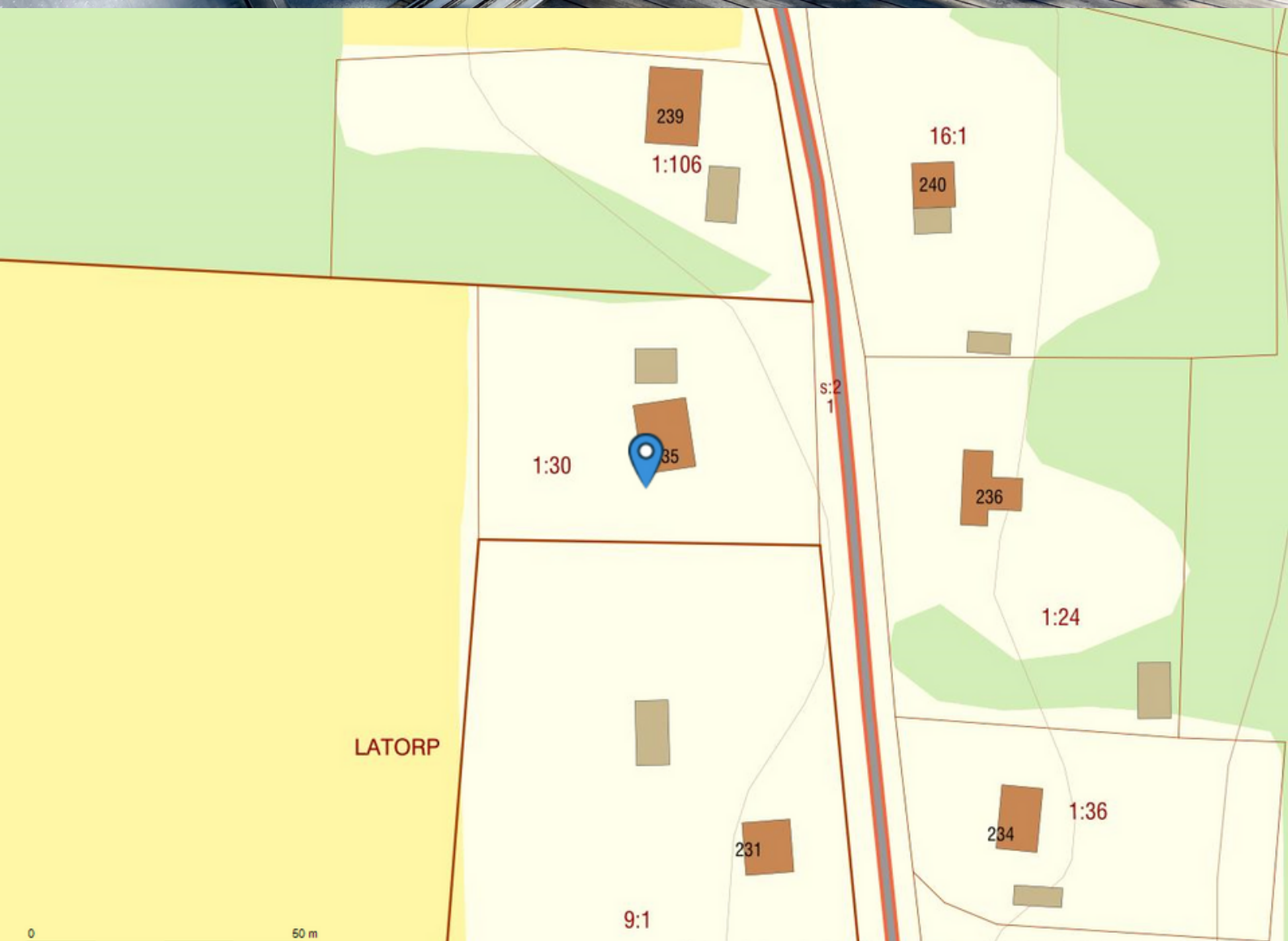


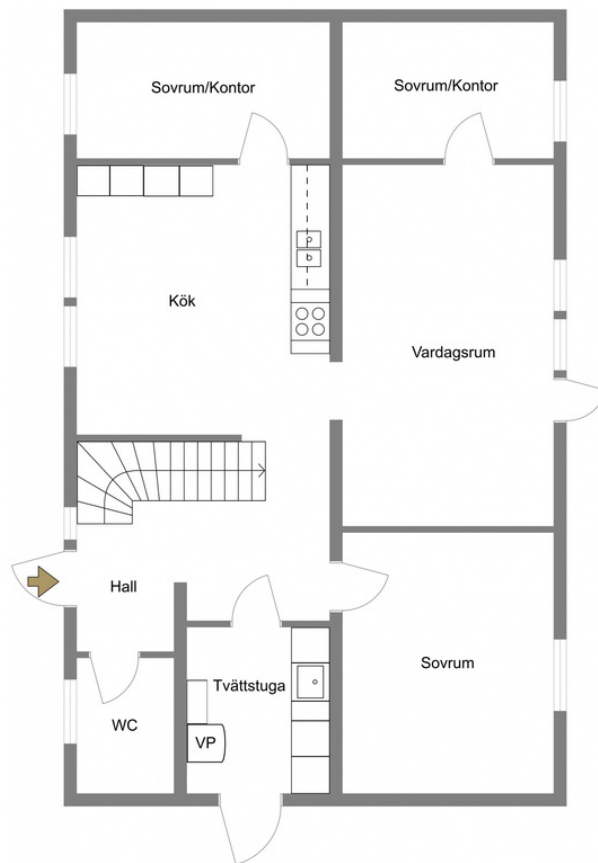






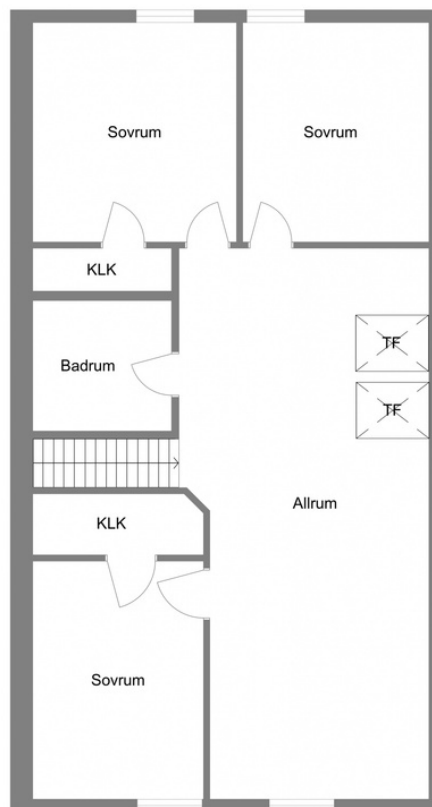






LEJONS MÄKLARI

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



LEJONS MÄKLARI

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

Tysslinge 235

Välkommen till en harmonisk och stilfull familjevilla i hjärtat av Tysslinge – ett boende som kombinerar lantlig idyll med modern komfort. Här bor du med naturen som närmsta granne, samtidigt som du har smidig närhet till Örebro och dess fulla utbud av service, skolor och kommunikationer.

Huset erbjuder en generös boyta om hela 216 kvm med åtta rum, varav sex sovrum. Här ges gott om plats för den stora familjen, för dig som vill kombinera hemmakontor med ett aktivt familjeliv, eller för dig som helt enkelt uppskattar utrymme och flexibilitet. Hemmet har en varm och inbjudande känsla, där ljusa ytor, kvalitativa materialval och smakfull inredning skapar en exklusiv helhet.

Entréplanet är välplanerat med sociala ytor och praktiska funktioner i fokus. Här möts du av en rymlig hall som leder vidare till ett ljust och luftigt kök med goda arbetsytor och plats för stort matbord – perfekt för både vardagsmiddagar och festliga tillfällen. I direkt anslutning ligger ett generöst vardagsrum med stora fönsterpartier och en stämningsfull täljstenskamin som både värmer och förhöjer trivseln. Från vardagsrummet kliver du ut på en generös inglasad altan i soligt söderläge – en inbjudande plats som förlänger hemmets sociala ytor och skapar perfekta förutsättningar för både avkoppling och umgänge. På entréplanet finns dessutom tre rum som idag nyttjas som sovrum och kontor, vilket ger dig flexibiliteten att anpassa efter behov. Ett större sovrum ligger mer avskilt med närhet till vardagsrummet – idealiskt som föräldrasovrum. Här finns även ett helkaklat badrum samt en separat tvättstuga med groventré, vilket gör det enkelt att hantera familjens vardagslogistik.

Övre plan är mer privat och bjuder in till lugn och vila. Du välkomnas upp till ett rymligt allrum som fungerar som ett perfekt tv-rum, lektyta eller en lugn plats för avkoppling. Härifrån nås tre väl tilltagna sovrum, där två av dem har tillgång till klädkammare, vilket gör det enkelt att organisera förvaring. Ett stilrent badrum med dusch kompletterar våningen och bidrar till extra bekvämlighet under morgonens rusningstimmar.

Trädgården är lättskött och välplanerad, med stora ytor för lek och aktivitet, utan att göra avkall på estetiken. Mitt i denna privata oas ligger den stora, välskötta poolen – ett självklart nav under sommarhalvåret. Den bjuder in till svalkande dopp, barnens vattenlekar och avslappnade poolhäng från vår till höst. Den insynsskyddade placeringen ger en känsla av avskildhet, samtidigt som de öppna vyerna över omgivande natur förstärker lugnet.

Det uppvärmda dubbelgaraget rundar av helheten med både bekvämlighet och extra utrymme – perfekt för bilentusiasten, hobbyutövaren eller dig som helt enkelt vill ha ordning och struktur i vardagen.



Information om bostaden

Utgångspris: 5 595 000 kr
Bostadstyp: 1½-plansvilla
Boarea: 216 kvm
Tomtarea: 3 458 kvm
Antal rum: 8 rum & kök varav 4-6 sovrum
Driftkostnad: 33 300 kr/år
Byggår: 2006
Taxeringsvärde: 4 651 000 kr
Pantbrev: Det finns 4 pantbrev om totalt 3 011 000 kr
Fastighetsbeteckning: Tysslinge 1:30
Adress: Tysslinge 235, 71992 Vintros

Byggnadssätt
Uppvärmning: Vattenburet via
Frånluftvärmepump
Grundläggning: Betongplatta
Stomme: Trä
Fasad: Trä
Fönster: 3-glas
Tak: Betongpannor
Vatten/avlopp: Enskilt vatten året om.
Enskilt avlopp. Kommunal VA-
anslutning beräknas vara klar 2026-
2027.

Driftskostnad: 33 300 kr/år
Driftskostnad, varav
Uppvärmning: 26 100 kr/år
Elförbrukning: 18 000 kWh/år
Försäkring: 6 000 kr/år
Sotning: 1 200 kr/år
Personer i hushåll: 2

Kommentar: Förbrukning under 2024 18.000 kWh
Uppvärmning samt hushållsel total förbrukning
under 2024 = 18.000 kWh
 $18.000 \text{ kWh} \times 1.45 \text{kr} = 26 100$
I Uppvärmningskostnaden ingår även hushållsel.
Kostnaderna baseras på nuvarande ägare och kan
avvika beroende på val av avtal samt användning för
ny ägare.

Mervärden

En lantlig oas med stadens puls inom räckhåll
Ett hem att växa i – och med
Sociala ytor som bjuder in till gemenskap
En privat fristad med semesterkänsla året om



Isac Ståby



Med stort engagemang, lyhördhet och en stark vilja att överträffa förväntningar guidar jag dig genom en trygg och framgångsrik bostadsaffär. Jag anpassar varje försäljning efter dina behov och kombinerar marknadskunskap med ett personligt bemötande för att skapa bästa möjliga resultat. För mig handlar det inte bara om att sälja en bostad – det handlar om att skapa värde, trygghet och långsiktiga relationer.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Isac Ståby 076 - 528 26 90

Isac@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. Lämnar en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan att 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 målsnöre – 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

