



Gränsvägen 1



LEJONS MÄKLARI





















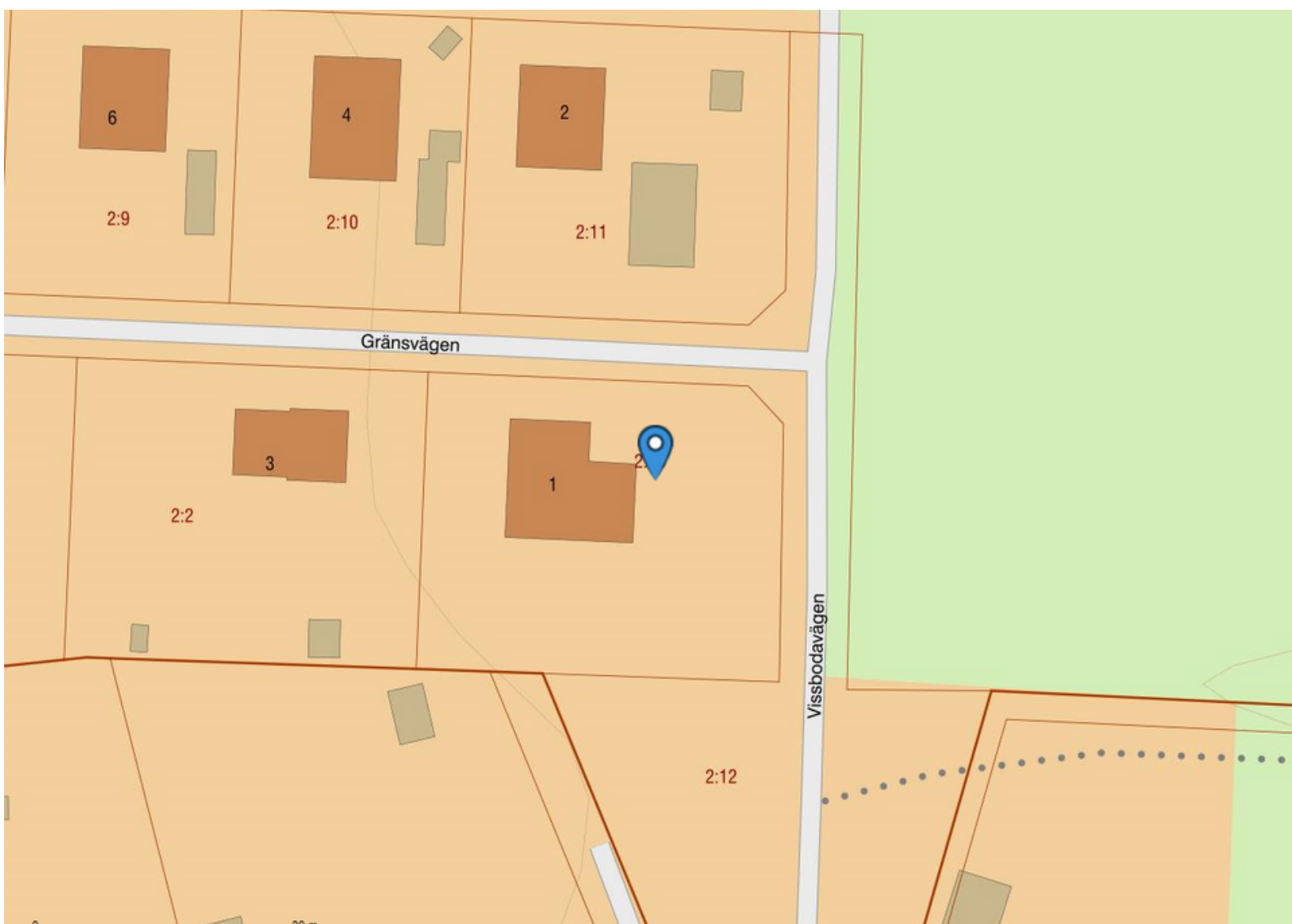






LEJONS MÄKLARI

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



Gränsvägen 1

Välkommen till Gränsvägen 1 – en smakfullt gestaltad enplansvilla där stilrena material, generösa ytor och smart planering bildar ett hem utöver det vanliga. På en insynsskyddad hörntomt disponerar du 134 välplanerade kvadratmeter, kompletterat med solceller som sänker driftkostnaderna och ett rymligt dubbelgarage för både komfort och förvaring.

Redan vid infarten möts du av en representativ entré och en arkitektur som förenar funktion och modern elegans. Stora fönsterpartier släpper in rikligt med ljus och suddar ut gränsen mellan inne och ute. Den öppna planlösningen knyter samman kök, matplats och vardagsrum till en social helhet – lika självklar till vardags som vid större middagar.

Husets sovrum är rymliga och flexibla, anpassningsbara för familjens skiftande behov – barnrum, gästrum eller hemmakontor. Två stilfulla badrum underlättar vardagen, där det ena erbjuder ett avslappnande bad och det andra en snabb, fräsch start på dagen. En praktisk tvättstuga med egen groventré förenklar logistik och förvaring.

Utemiljön är en tydlig tillgång. Hörntomten är både lättskött och generös – perfekt för avkoppling och umgänge utan omfattande trädgårdsarbete. Det stora dubbelgaraget blir en naturlig förlängning av hemmet för dig med bilintresse eller behov av extra utrymme.

På Gränsvägen 1 är varje detalj genomtänkt. Här möts estetik, komfort och hållbarhet i en helhet som känns både lyxig och funktionell – ett hem att flytta rakt in i och trivas i under många år.



Information om bostaden

Utgångspris: 2 795 000 kr

Bostadstyp: 1-plansvilla

Boarea: 134 kvm

Biarea: 16 m²

Tomtarea: 1 619 kvm

Antal rum: 4 rum & kök varav 3 sovrum

Driftkostnad: 44 035 kr/år

Byggår: 1974

Taxeringsvärde: 1 500 000 kr

Pantbrev: 1 100 000

Fastighetsbeteckning: Vissboda 2:13

Adress: Gränsvägen 1, 69460 Åsbro

Driftskostnad: 44 035 kr

Driftskostnad, varav

Uppvärmning: 24 000 kr/år

Vatten & Avlopp: 11 670 kr/år

Renhållning: 3 365 kr/år

Försäkring: 4 500 kr/år

Sotning: 500 kr/år

Personer i hushåll: 2

Byggnadssätt

Uppvärmning: Frånluftvärmepump

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Trä

Fasad: Trä

Fönster: 3-glas

Tak: Betongpannor

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året
om. Kommunalt avlopp

Servitut, GA, Samfälligheter etc.

Avtalsservitut Kraftledning

Avtalsservitut Ledning mm

Last: Avtalsservitut Ledning mm, 18-
IM4-74/7140.1

Last: Officialnyttjanderätt Tele, 18-
IM4-43/103.1

Mervärden

Energieffektivitet och låga driftkostnader

Genomtänkt planlösning för flexibilitet och trivsel

Lyxiga och praktiska bekvämligheter

Privat och lättskött utemiljö



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

