



Rådstugugatan 38



LEJONS MÄKLARI

























Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma



Rådstugugatan 38

Välkommen till ett hem som har allt. Karaktär, charm och ett fantastiskt läge nära Norasjön. På Rådstugugatan 38 möts du av en välhållen villa som löpande renoverats med känsla för både stil och funktion. Här bor du i en lugn och trivsamt del av Nora, bara några steg från vattnet, naturen och stadens hjärta.

Entréplanet om ca 90 kvm bjuder på generösa och genomtänkta ytor där ljus, färg och material harmonierar. Köket går i varm beige ton med stilrena luckor, mörk bänkskiva och gott om arbetsyta. I anslutning ligger vardagsrummet med vackert trägolv, stora fönsterpartier och en kamin som ger både värme och atmosfär. Härifrån når du den stora altanen i soligt läge med utsikt mot grönska och sjö, en given plats för avkoppling och långa sommarkvällar.

På entréplanet finns tre sovrum, alla med bra ytor och fin ljusförling. Det nyrenoverade badrummet är helkaklat i exklusiv stil med naturtoner, stilfull inredning och vattenburen golvvärme som skapar vardagslyx året runt. Källarplanet om ca 64 kvm är inrett och erbjuder ett stort allrum, ett inrett sovrum, tvättstuga, badrum och gott om förvaring. Här finns möjlighet att skapa en separat del för tonåring, gäster eller hobbyverksamhet, perfekt för familjens varierande behov.

Trädgården är en grön oas med sol från morgon till kväll och erbjuder både lugn och liv. Här växer hallon, rabarber, jordgubbar, blåbär och svarta vinbär, vilket ger en lummig och inbjudande känsla. Tomten färdigställdes 2023 med fina umgängesytor, gräsmatta och plats för odling.

För den praktiske finns garage med laddbox, uppfart för två bilar och en vinterbonad del med element samt kall del för bil. Det finns dessutom extra parkering tvärs över gatan.

Här bor du med allt inom bekvämt avstånd, Norasjön och strandpromenaden bara cirka 150 meter bort, badplats, möjlighet till båtplats, skola F-6 endast 50 meter från huset, Willys tre minuter till fots och kollektivtrafik vid skolan. Nora bjuder på charmig trädadsmiljö, kultur, natur och ett levande friluftsliv med skidspår, MTB-leder och vandringsstigar.



Information om bostaden

Objekttyp: Friliggande villa

Utgångspris: 3 195 000 kr

Rum: 5 R.O.K. varav 3-4 sovrum

Boarea: 90 m²

Biarea: 64 m²

Tomtarea: 440 m²

Driftkostnad: 49 240 kr/år

Byggår: 1909, ombyggt 1987

Taxeringsvärde: 1 535 000 kr

Pantbrev: Det finns 8 pantbrev om totalt 2 730 000

Fastighetsbeteckning: Päronet 2

Adress: Rådstugugatan 38, 71331 Nora

Driftskostnad: 49 240 kr/år

Driftskostnad, varav

Uppvärmning: 27 540 kr/år

Elförbrukning: 15 300 kWh/år

Vatten & Avlopp: 15 200 kr/år

Försäkring: 6 000 kr/år

Sotning: 500 kr/år

Kommentar: Förbrukning för 2025 = 15.300 kwh x 1.8 kr = 27.540kr

Kostnaderna är baserade på nuvarande ägares användning och val av avtal och kan avvika för ny ägare beroende på dennes val och användning.

Kostaden för uppvärmning ingår även kostaden för hushållsel.

Elbilsladdning är inkluderad i driften

Byggnadssätt

Uppvärmning: Frånluftvärmepump

Grundläggning: Torpargrund och

Källare

Stomme: Sten och Trä

Fasad: Trä

Fönster: 2-glas

Tak: Betongpannor

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Renoveringar

2025- Badrum

2025- Walk in closet

2025- Altan och fasad

2023+2025 Trall och trappa

2023- Renovering av kök, badrum och fönster

2020- Dränerat (av tidigare ägare)

2021- Luft/vattenvärmepump (av tidigare ägare)

1986- Takbyte (av tidigare ägare)

Mervärden

Exklusivt renoverad med känsla för stil och funktion

Sjönära läge med naturen runt knuten

Flexibelt extrautrymme för olika behov

Lummig och genomtänkt trädgård med odlingsmöjligheter

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



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

