LEJONS MÄKLERI



Karlshällsvägen 16

ÖREBRO





Ett hem för hela livet

Välkommen till Karlshällsvägen 16!

En mycket tilltalande och karaktärsfull villa på ett av Nastas fina lägen. Här erbjuds en ovanligt generös fastighet med 145 kvm boarea, hela 220 kvm biarea och en stor tomt om 1 348 kvm. Redan vid första anblick möts du av ett hus med tydlig karaktär och ett välkomnande uttryck. Huset har dessutom två ingångar, vilket ger både flexibilitet och ett praktiskt flöde mellan bostadens olika delar.

Invändigt väntar ett hem med gott om utrymme för såväl vardag som stora sociala sammanhang. Kalkstensgolvet, det vita paneltaket och de genomtänkta materialvalen förstärker den tidlösa känslan. Kalkstenen fortsätter ut i hallen, där ett dekorativt mosaikinlägg tillför ytterligare karaktär.

BOSTADEN I KORTHET

Bostadsinformation



6 650 000 kr UTGÅNGSPRIS	145 m² BOAREA	5 R.O.K. varav 4 sovrum ANTAL RUM
1 348 m² TOMT / BIAREA	1972 BYGGNADSÅR	Skogsdirektören 14 FASTIGHETSBETECKNING

KÖK & MATPLATS

Kök & matplats







Kök och matplats bildar en naturlig samlingspunkt i huset. Det franska köket är gediget och karaktärsfullt, med profilerade luckor, vitrinskåp, granitbänkskiva och dekorativt kakel. Den stora murade köksön blir en naturlig mittpunkt för både matlagning och umgänge.

SÄLLSKAPSRUM









Vardagsrummet är stort och inbjudande, med fina golv, stämningsfulla materialval och gott om plats för både soffgrupp och umgänge. De generösa fönsterpartierna låter ljuset flöda in och suddar på ett naturligt sätt ut gränsen mellan inne och ute. Härifrån finns direktkontakt med den skyddade uteplatsen och trädgården.

SOVRUM & ARBETSRUM

Sovrum & arbetsrum







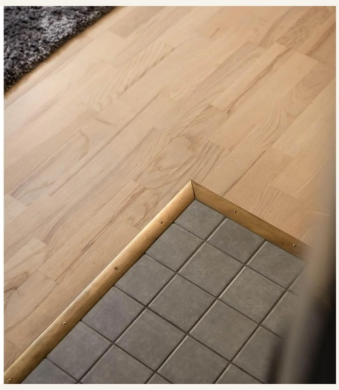
Husets planlösning bjuder vidare på flera rum och flexibla ytor som enkelt kan anpassas efter den nya ägarens behov, oavsett om önskemålet är många sovrum, hemmakontor eller ytterligare sällskapsrum.

KÄLLARE











På det nedre planet finns bland annat ytterligare sällskapsytor med en ombonad och avslappnad känsla, eldstad, bubbelbadkar samt praktiska utrymmen som tvättstuga och förvaring. De totalt 220 kvadratmetrarna biarea ger fastigheten möjligheter långt utöver det vanliga.

UTEMILJÖ & MERVÄRDEN

Utemiljö & mervärden







Utomhus fortsätter huset att imponera. Den 1 348 kvm stora tomten är grön, väl tilltagen och erbjuder fina möjligheter för såväl lek som odling och avkoppling. Runt huset finns flera uteplatser och den stora, takskyddade altanen blir under sommarhalvåret en självklar förlängning av bostaden. Här sitter man skyddat och privat med gott om plats för middagar, loungemöbler och långa sommarkvällar.

Här bor du i ett lugnt och etablerat villaområde samtidigt som Örebros utbud och kommunikationer finns på bekvämt avstånd.

ÖVERBLICK

Planritning



Entréplan

Vissa avvikelser kan förekomma. skala och mått kan avvika från verkligheten.

FASTIGHETSKARTA

Fastighetskarta



Fastighetskarta

BYGGNAD OCH RENOVERING

Byggnad och renovering

BYGGÅR	1972
TYP	1-plansvilla med källare
STOMME	Trä
FÖNSTER	2-glas kopplade
TAK	Betongpannor
GRUND	Källare
UPPVÄRMNING	Bergvärme
FASAD	Tegel & trä
VENTILATION	Mekanisk frånluft
UTVÄNDIGT PLÅTARBETE	Lackerad plåt
RENOVERINGAR	2006: Bergvärme installerades med två borrhål på 145 respektive 95 meter, totalt 240 meter. 2008: Gediget träkök installerades med profilerade luckor, vitrinskåp, granitbänkskiva, dekorativt kakel, stor murad köksö, paneltak och kalkstensgolv. Kalkstenen fortsätter ut i hallen med dekorativt mosaikinlägg. 2008: Nytt golv lades i ett av rummen. 2013: Toaletten byggdes om och fick golvvärme. Gillestugan renoverades med nya golv och väggar och en Contura 630T installerades. 2014: Trappan målades och väggen intill renoverades. Hobbyrummet fick målade väggar och nytt askgolv. Även flera andra rum fick nya golv. 2020: Väggarna målades om i flera av husets rum. 2025: Bergvärmepumpen byttes/uppdaterades och en extra varmvattenberedare installerades.
ÖVRIGA BYGGNADER	Garage - uppvärmt och radiatorer finns
VATTEN & AVLOPP	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
INTERNET	Fiber finns
ENERGIDEKLARATION	Beställd

EKONOMI OCH FASTIGHET

Ekonomi & drift

UPPVÄRMNING	29 499 kr/år
ELFÖRBRUKNING	16 857 kWh/år
VATTEN & AVLOPP	7 284 kr/år
RENHÅLLNING	2 307 kr/år
FÖRSÄKRING	8 616 kr/år
SOTNING	519 kr/år
SUMMA	48 225 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 10 425 kr (58 650 kr)
KOMMENTAR	Total förbrukning under 2025 = 16.857 Kwh 16.857 Kwh x 1,75kr = 29.499 kr I uppvärmning ingår även kostnad för hushållsel.
PANTBREV	Det finns 6 pantbrev om totalt 3 000 000 kr
TAXERINGSKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
TAXERINGSVÄRDE, BYGGNAD	2 912 000 kr
TAXERINGSVÄRDE, TOMT	1 683 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	4 595 000 kr
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT	10 425 kr
TAXERINGSÅR	2024

PRAKTISK INFORMATION

Fakta inför ditt köp

FASTIGHET	Skogsdirektören 14
UTGÅNGSPRIS	6 650 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	4 595 000 kr
PANTBREV	Det finns 6 pantbrev om totalt 3 000 000 kr
DRIFTKOSTNAD	48 225 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 10 425 kr (58 650 kr)
BOAREA / BIAREA	145 m^2 / 220 m^2

INFÖR ETT KÖP

Bra att känna till

FINANSIERING

Innan köp är det viktigt att kontakta banken för lånelöfte och för att gå igenom räntor, amortering och övriga ekonomiska förutsättningar.

VÄRDERING AV DIN NUVARANDE BOSTAD

En värdering av nuvarande bostad ger bättre överblick över dina ekonomiska möjligheter. Lejons hjälper gärna till med en kostnadsfri värdering.

UNDERSÖKNINGSPLIKT

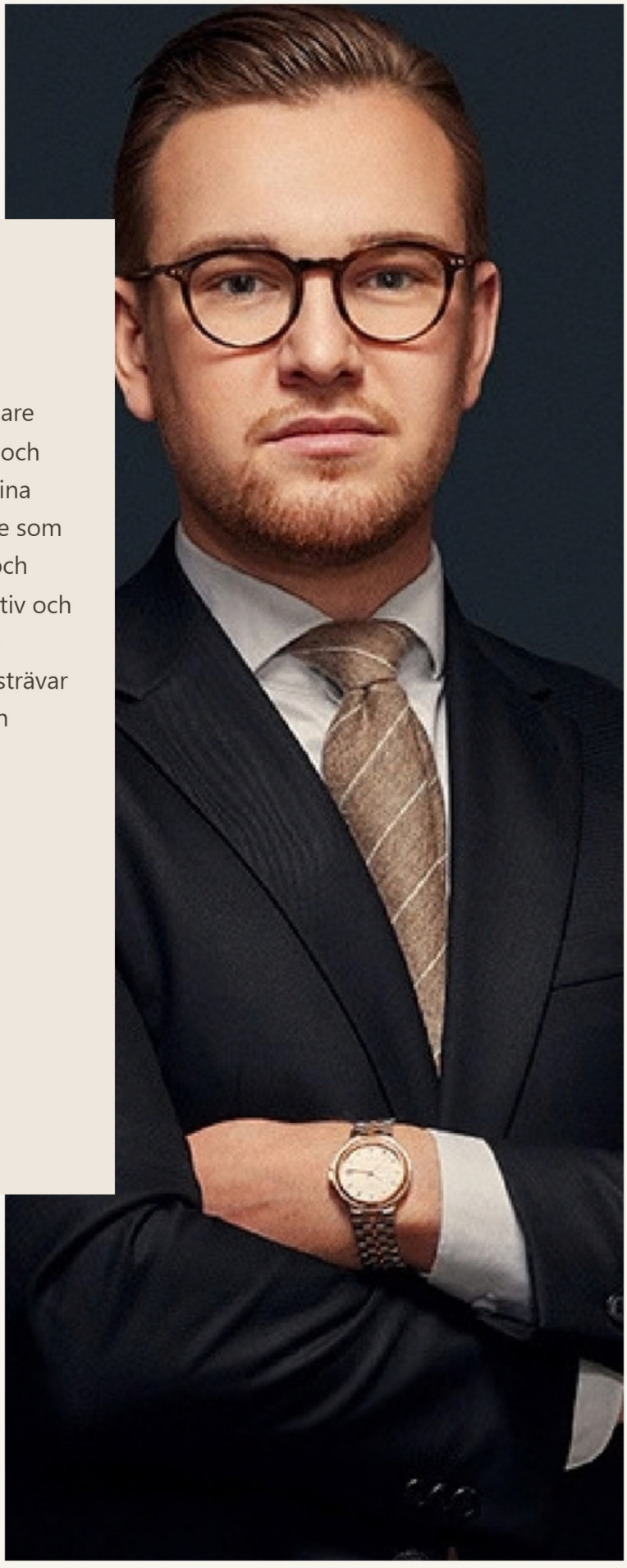
Som köpare av fastighet har du en långtgående undersökningsplikt. Undersök byggnad, installationer, mark och tillgängliga handlingar noggrant. Fel som borde upptäckts vid undersökning kan normalt inte åberopas i efterhand. Mäklaren är en opartisk mellanhand och ansvarar inte för fastighetens skick.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande och säljaren avgör vem som får köpa och på vilka villkor. Köpet blir bindande först när båda parter har undertecknat köpekontraktet.

KONTRAKT & TILLTRÄDE

Vid kontrakt skrivs köpehandlingar och normalt betalas handpenning enligt överenskomna villkor. Vid tillträdet betalas återstående köpeskilling och nycklar lämnas ut när villkoren är uppfyllda.



DINO DOBRIC

Fastighetsmäklare

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.

T 070-7657013

W www.lejons.se

@ Dino@lejons.se

• Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

LEJONS MÄKLERI

Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro
019-183070 · info@lejons.se
www.lejons.se