LEJONS MÄKLERI



Södra Kanalvägen 2

ODENSBACKEN



Ett hem för hela livet

Välkommen till Södra Kanalvägen 2 – ett charmfullt och hemtrevligt hus med ett rofyllt läge intill Kvismare kanal i Odensbacken! Med sitt läge på en lugn återvändsgata och närhet till både skola, service och fritidsaktiviteter är detta ett hem som passar utmärkt för såväl barnfamiljen som för dig som söker ett harmoniskt boende med naturen runt knuten.

Redan vid första anblick möts du av husets tidstypiska charm med ljus träfasad och en välkomnande känsla. Invändigt väntar en trivsam och personlig interiör där vackra trägolv, ljusa färgval och äldre detaljer skapar en varm och inbjudande atmosfär. Trägolven löper genom stora delar av huset och i hallen välkomnas du av ett praktiskt klinkergolv med behaglig golvvärme. Bostaden bjuder på flera hemtrevliga rum med fina möjligheter att umgås och koppla av.

Närheten till Kvismare kanal är något alldeles extra, där vattnet och de vackra omgivningarna blir en naturlig del av vardagen.

BOSTADEN I KORTHET

Bostadsinformation



1 595 000 kr UTGÅNGSPRIS	126 m² BOAREA	6 R.O.K. varav 3-4 sovrum ANTAL RUM
580 m² TOMT / BIAREA	1929 BYGGNADSÅR	Talbymaden 13:2, Talbymaden 12:2 FASTIGHETSBETECKNING

KÖK & MATPLATS

Kök & matplats







Köket har en charmig lantlig karaktär med bänkskiva i ek och plats för matbord, medan husets gedigna konstruktion med timmerväggar och bevarade detaljer påminner om dess långa historia.

VARDAGSRUM








No matter what
people tell you,
words and ideas
can change the
world.



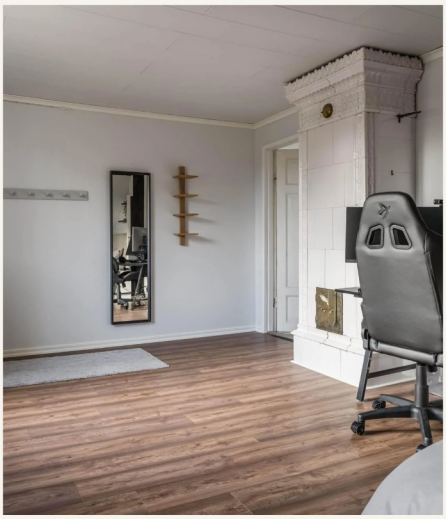
SOVRUM & ARBETSRUM

Sovrum & arbetsrum











BADRUM & TVÄTTSTUGA

Badrum & tvättstuga









TRÄDGÅRD & UTELIV

Trädgård & uteliv







Här erbjuds ett boende där äldre tiders charm och karaktär möter en varm och ombonad atmosfär, en lummig trädgård och ett naturskönt läge med vacker utsikt över vattnet.

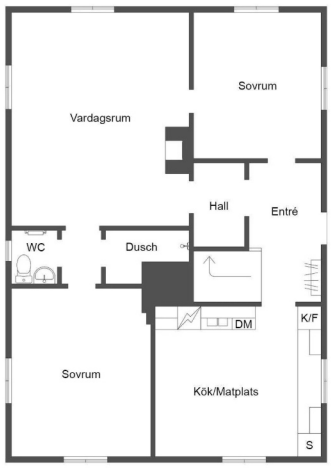
Utomhus väntar en härlig trädgård med gräsmattor, uppvuxen grönska och gott om utrymme för både lek, odling och avkoppling. Här finns fina möjligheter att njuta av soliga dagar i en lugn och trivsam miljö. På tomten finns även en charmig röd uthusbyggnad som kompletterar fastighetens lantliga karaktär.
För den aktiva familjen erbjuds dessutom flera lekplatser i närområdet samt fotbollsplaner, utegym och padelbana på andra sidan kanalen.

Här finns alla möjligheter att skapa ett trivsamt hem att njuta av under många år framöver.

ÖVERBLICK

Planritning

Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan

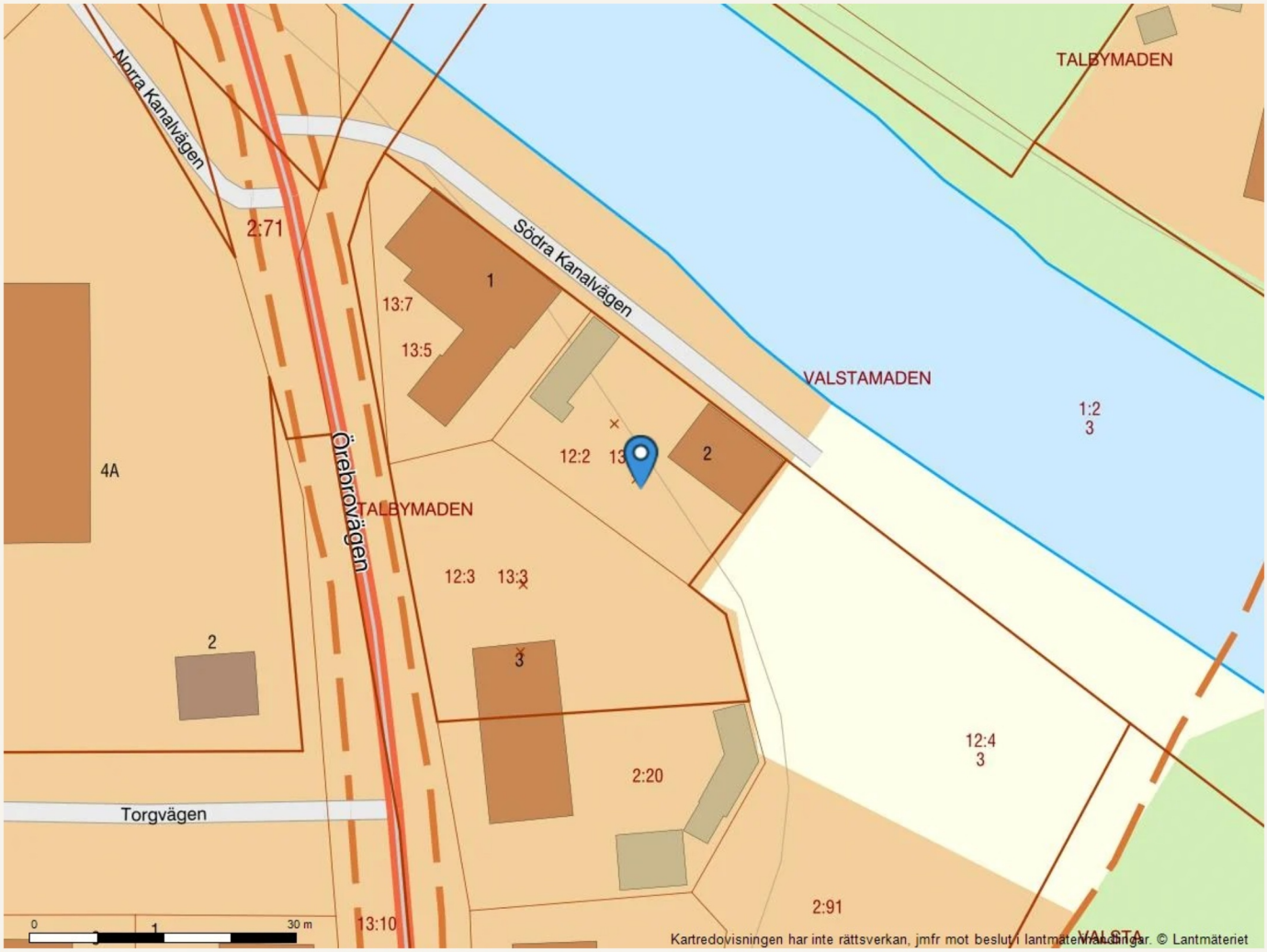


Viss avvikelse kan förekomma

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

FASTIGHETSKARTA

Fastighetskarta



Fastighetskarta

BYGGNAD OCH RENOVERING

Byggnad och renovering

BYGGÅR	1929, byggår saknas i fastighetsutdraget
TYP	1 1/2-plansvilla
STOMME	Trä
FÖNSTER	2-glas
TAK	Tegel
GRUND	Torpargrund
UPPVÄRMNING	Luft/luft-värmepump, el och kamin
FASAD	Trä
BJÄLKLAG	Trä
VENTILATION	Självdrag
UTVÄNDIGT PLÅTARBETE	Plåt
RENOVERINGAR	Dusch BV 2013 Hall BV 2016, nytt klinkergolv med golvvärme Fasad ommålad 2 sidor 2019 sovrum öv - helrenoverat med nytt innertak, golv och målade väggar 2021. Hall och trapp målad 2023 Kattvind: Målat väggar och tak, hårdvaxolja golv 2024 Gäst wc bv: Målat väggar 2026 Inre hall bv: Målat väggpanel och tak 2026 Sovrum bv - tapetserat 2026 Vitvaror: Kyl/Frys: Electrolux från 2025 Spis Electrolux från 2025 Diskmaskin Bosch från 2016 Tvättmaskin Bosch från 2018
ÖVRIGA BYGGNADER	Uthus med gott om förvaring för gräsklippare, cyklar och ved.
VATTEN & AVLOPP	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
INTERNET	Fiber
BILPLATS	Parkering med plats för 2 bilar.
ÖVRIG INFO	Finns en vedspis i gamla köket på öv (ej sotad på några år då den inte används) och en kakelugn i sovrum på öv (inte heller använd). Golvvärme i hallen.

EKONOMI OCH FASTIGHET

Ekonomi & drift

UPPVÄRMNING	30 000 kr/år
ELFÖRBRUKNING	12 470 kWh/år
VATTEN & AVLOPP	6 200 kr/år
FÖRSÄKRING	6 100 kr/år
SOTNING	608 kr/år
PERSONER I HUSHÅLL	2
SUMMA	42 908 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 8 528 kr (51 436 kr)
KOMMENTAR	I Uppvärmningskostnaden ingår även hushållsel. Kostnaderna baseras på nuvarande ägare och kan avvika beroende på val av avtal samt användning för ny ägare.
PANTBREV	Det finns 7 pantbrev om totalt 945 000 kr
TAXERINGSKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
TAXERINGSVÄRDE, BYGGNAD	896 000 kr
TAXERINGSVÄRDE, TOMT	241 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	1 137 000 kr
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT	8 528 kr
TAXERINGSÅR	2024

PRAKTISK INFORMATION

Fakta inför ditt köp

FASTIGHET	Talbymaden 13:2, Talbymaden 12:2
UTGÅNGSPRIS	1 595 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	1 137 000 kr
PANTBREV	Det finns 7 pantbrev om totalt 945 000 kr
DRIFTKOSTNAD	42 908 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 8 528 kr (51 436 kr)
BOAREA / BIAREA	126 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

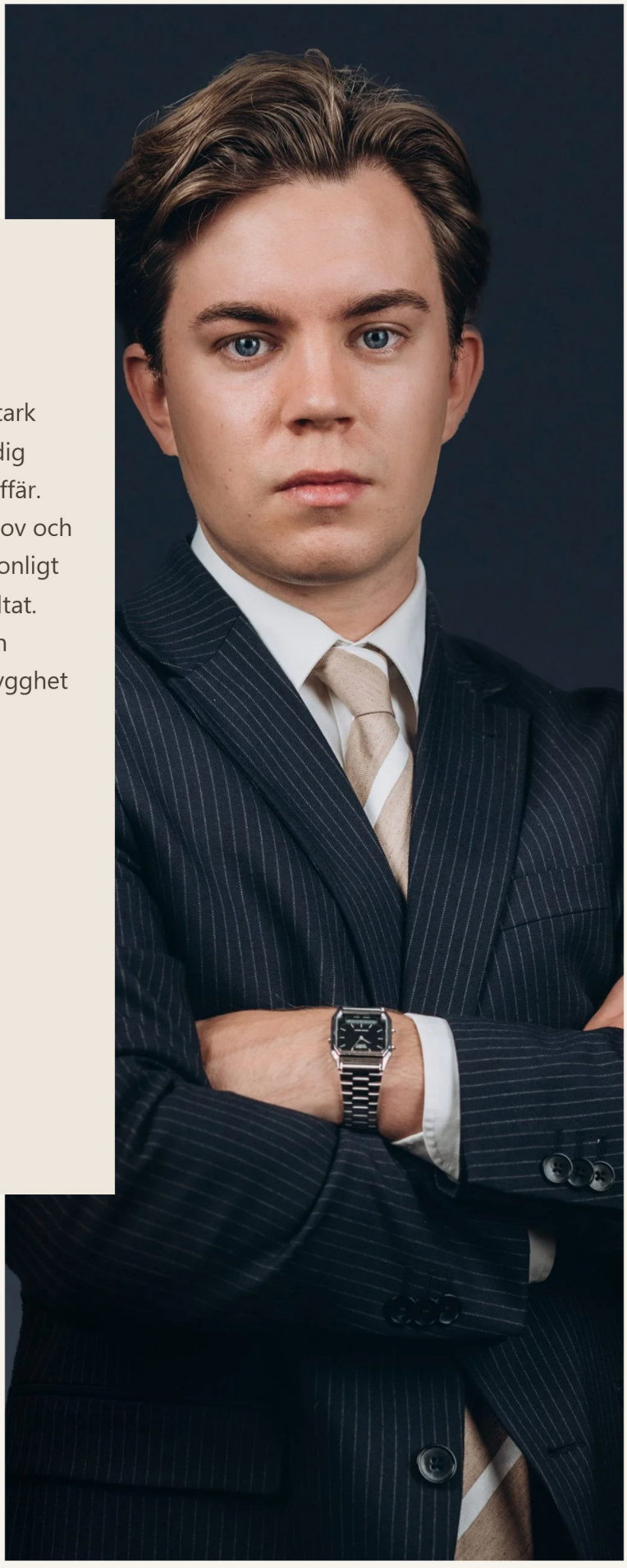
Som köpare av fastighet har du en långtgående undersökningsplikt. Undersök byggnad, installationer, mark och tillgängliga handlingar noggrant. Fel som borde upptäckts vid undersökning kan normalt inte åberopas i efterhand. Mäklaren är en opartisk mellanhand och ansvarar inte för fastighetens skick.

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.



ISAC STÅBY

Auktoriserad fastighetsmäklare

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.

T 076-5282690
W www.lejons.se
@ Isac@lejons.se
Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

LEJONS MÄKLERI

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