

Objektsbeskrivning

Söder/Hästhaga - Gerlachs väg 4



Rymlig och fin lägenhet om hela 181 kvm på mycket eftertraktade Söder!

Pris	2 875 000 kr
Månadsavgift	13 166 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	6
Boarea	181 m ²
Visning	Lördag 21/3 kl. 12:00-13:00 • Bokad visning - Anmälan sker på mäklarens hemsida klicka "Läs mer hos mäklaren" och sedan "Boka visning"

INTERIÖR



Antal rum	6 varav 4 sovrum
Boarea	181 m ²
Areakälla	Boarea enligt bostadsrättsföreningen Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Entréhall	Välkomnande entré med gott om plats för avhängning. Klinkergolv och matchande färg på väggarna. Här finns också bra förvaring i garderob och ingång till badrum.
Kök	Rymligt kök med fina materialval och öppen planlösning mot det härliga vardagsrummet. Smakfullt kök med bänkskiva i laminat och stänkskydd i matchande kakel. Maskinparken är i rostfritt utförande och består av kyl, frys ugn, spishäll, fläkt, micro samt diskmaskin. Vidare så finns en genomtänkt köksö med förvaring och sittplatser. Mörkt klinkergolv och vita väggar.
Vardagsrum	Härligt vardagsrum med fantastiskt ljusinsläpp från de väl tilltagna fönsterpartierna. Här finns gott om plats för större möblering samt utgång till den fina utemiljön och altanen. Rummet är i vinkel och skulle kunna delas av till ytterligare ett rum för den som önskar. Vidare så är här också en fin och genomtänkt spiraltrappa ner till nedervåningen. Parkettgolv och vita väggar.
Sovrum x 2	I entréplanet bjuds vi två sovrum med plats för enkelsäng och förvaring/kontorsplats. Parkettgolv och vita väggar i båda rummen. I direkt anslutning till rummen finns en passage med gott om garderobsförvaring.
Entré	I denna delen av bostaden finns den andra entrén. Plats för avhängning, mörkt klinkergolv och ljusa väggar.
Gästtoalett	I anslutning till entrén är en helkaklad gästtoalett med mörk klinkergolv och vitt kakel på väggarna. WC, tvättställ och vägghängd förvaring.
Badrum	Helkaklat badrum med snygga materialval. Här finns wc, tvättställ och duschhörna.
Allrum	Direkt nedanför trappan finns ett allrum med skönt ljusinsläpp från söder och gott om plats för möblering. Allrummet på nedervåningen knyter samman våningsplanet på ett harmoniskt sätt. Här är också kamin, bastu, klinkergolv och ljusa tapeter.
Sovrum x 2	På nedervåningen finns två mycket rymliga sovrum varav det som idag används som master bedroom också har ett duschrum med dubbelkommod och generöst tilltagen förvaring. Båda rummen har gott om plats för dubbelsäng och sängmöbel. Klinkergolv och ljusa väggar.
Tvättstuga	Separat helkaklad och fräsch tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, diskbänk med tvättho samt avlastningsyta. Här är också ett duschutrymme och plats för torkställning.
Toalett	Helkaklad toalett med ljusgrått klinkergolv och vitt kakel på väggarna. WC och tvättställ.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna imponerande lägenhet på Gerlachs väg belägen i det eftertraktade
--------------------	---

området Söder - Varberg. Med sina 181 kvadratmeter erbjuder bostaden en rymlig och välplanerad boendemiljö med hela fyra sovrum, perfekt för den större familjen eller för dig som önskar gott om plats. Lägenheten ligger på bottenplan och har en härlig utemiljö i sydvästligt läge, vilket ger dig möjlighet att njuta av soliga dagar och avkopplande stunder utomhus. Här är bara några av fördelarna med bostaden:

- välskött och lågt belånad bostadsrättsförening
- egen parkeringsplats
- både kamin och bastu
- öppna och sociala ytor
- egen trädgård
- stort och nybyggt trädäck i etage (bild på detta kommer inom kort)

Brf Gösen 3 är en mycket välskött förening med god ekonomi på populära Söder. Från den lugna gatan tar man sig snabbt och smidigt till både tågstation för bra pendlingsmöjligheter och till expansiva Varbergs centrum med alla dess fördelar. Strandpromenaden som leder till Apelviken och Fästningen, flertalet vackra badstränder och fina motionsspår ligger också på bekvämt avstånd. Vidare så är livsmedelsaffär, pizzeria och bageri alldeles i närheten.

Varmt välkommen med er intresseanmälan!

Adress	Gerlachs väg 4, 432 51 Varberg
Lägenhetsnummer förening	1
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	1 av 2
Balkong/uteplats	Balkong finns. Uteplats finns.
Bilplats	Bilplats finns. Egen parkeringsplats i direkt anslutning till entrén.

EKONOMI

Månadsavgift	13 166 kr
Andel i förening	37 %
Andel av årsavgift	37 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 193 254 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Gösen 3 (org.nr 769620-9100)
Adress	Gerlachs Väg 4, 432 51 Varberg
Adresser i föreningen	Gerlachs Väg 4, 432 51 Varberg
Antal lägenheter	6 st
Parkering	Två parkeringar
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga i källaren
Renoveringar	2025 - Plåtbeklädd skorsten. 2023 - Översyn radiatorer och termostater i samtliga lägenheter. 2022 - Byte av expansionskärl till bergvärmepumpen. 2021 - Byte av fönster och balkongdörrar. 2021 - Fasad renovering med byte av skadade brädor och ommålning av fastigheten. 2021 - Byte häng och stuprännor. 2021 - Installation av tilluftsventiler i alla lägenheter. 2020 - Byte av varmvatten och kallvattenledningar i källarplanet. 2016 - Relining av stamledningar samt avloppsledningar i källargolv.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1943
Fönster	3-glasfönster
Uppvärmning	Bergvärme via ett vattenburet system
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiberanslutning via Varberg Energi. Fiberanslutning via Varberg Energi
Renoveringar	Föreningens renoveringar: 2025 - Plåtbeklädd skorsten. 2023 - Översyn radiatorer och termostater i samtliga lägenheter. 2022 - Byte av expansionskärl till bergvärmepumpen. 2021 - Byte av fönster och balkongdörrar. 2021 - Fasad renovering med byte av skadade brädor och ommålning av fastigheten. 2021 - Byte häng och stuprännor. 2021 - Installation av tilluftsventiler i alla lägenheter. 2020 - Byte av varmvatten och kallvattenledningar i källarplanet. 2016 - Relining av stamledningar samt avloppsledningar i källargolv.

ENERGIDEKLARATION

ML-006922

Sida 4 av 28

Status	Utförd 2021-05-03
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	83 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	1 493	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa månadskostnad	1 493

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 875 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	431 250	575 000	718 750
Lånebelopp	2 443 750	2 300 000	2 156 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 989	4 696	4 402
Driftskostnad	1 493	1 493	1 493
Månadsavgift till förening	13 166	13 166	13 166
Netto boendekostnad per månad	19 648	19 355	19 061

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

- Rolf Peter Bernland
- Ruth Pernilla Hansson

OMGIVNING

Allmänt om området	I södra delarna av Varbergs centrum bor man nära havet med salta bad, den fina strandpromenaden och härliga promenader på Hästhagaberget, kort sagt ett populärt område. Varberg är i det närmaste unikt med närhet till havet från flera områden, och södra delarna är inget undantag. Varberg anses av många vara en av Sveriges främsta bad- och kurorter. Från söder når man flera av badstränderna vilka man lätt tar sig till via gång- och cykelvägarna som det finns gott om. Utefter havet sträcker sig strandpromenaden från Varbergs fästning, mot Varbergs
---------------------------	--

Kusthotell och sedan vidare mot Apelviken. Längs vägen går man förbi nakenbad för både damer och herrar.
Söder omringas av fina strövområden och promenadvägar och ca 5 minuter bort finns Påskbergsskogen med ett upplyst motionsspår.

I området finner man en blandad bebyggelse i form av villor, bostadsrätter och hyresrätter.
Det är även gång- och cykelavstånd till järnvägsstationen, busshållplatser, apotek, läkarmottagningar samt shopping- och nöjesstråk.

Kommunikation

Järnvägsstationen är belägen i centrala Varberg och härifrån är det goda tågförbindelser till Göteborg, Malmö och Köpenhamn. Bussförbindelser in till stationen finns i närheten. Gång- och cykelvägar finns det också gott om, både norr- och söderut.

Närservice

I Varberg finns förutom en galleria ett stort utbud av butiker, restauranger, pubar och nöjesställen såsom Varbergs Teater, Biograf Capitol m.fl.
Sparbankshallen som ordnar olika evenemang t.ex. fackmässor, konferenser, kongresser och publikmässor.
Societetsparken bjuder under sommaren på underhållning av allehanda slag.

Här finns också ett rikt utbud av prisbelönta spaanläggningar samt både kall- och varmbadhus.

Övrigt

Det finns flera förskolor, bl.a. Travarens förskola, och skolor som exempelvis Påskbergsskolan att välja på i närområdet. Gymnasieskolan Peder Skrivare erbjuder ett stort utbud av utbildningar.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Varberg den 20 mars 2026

.....
Signatur med initialer

Köpare

Varberg den 20 mars 2026

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Mathias Larsson

Fastighetsmäklare / Franchisetagare

0701-42 96 91

mathias.larsson@lansfast.se

Jag har under många år jobbat som säljare och även spelat innebandy på elitnivå vilket gör att jag alltid ställer höga krav på mig själv. Hör gärna av er om ni vill sitta ner och prata om er boendesituation med engagerad och målinriktad mäklare.









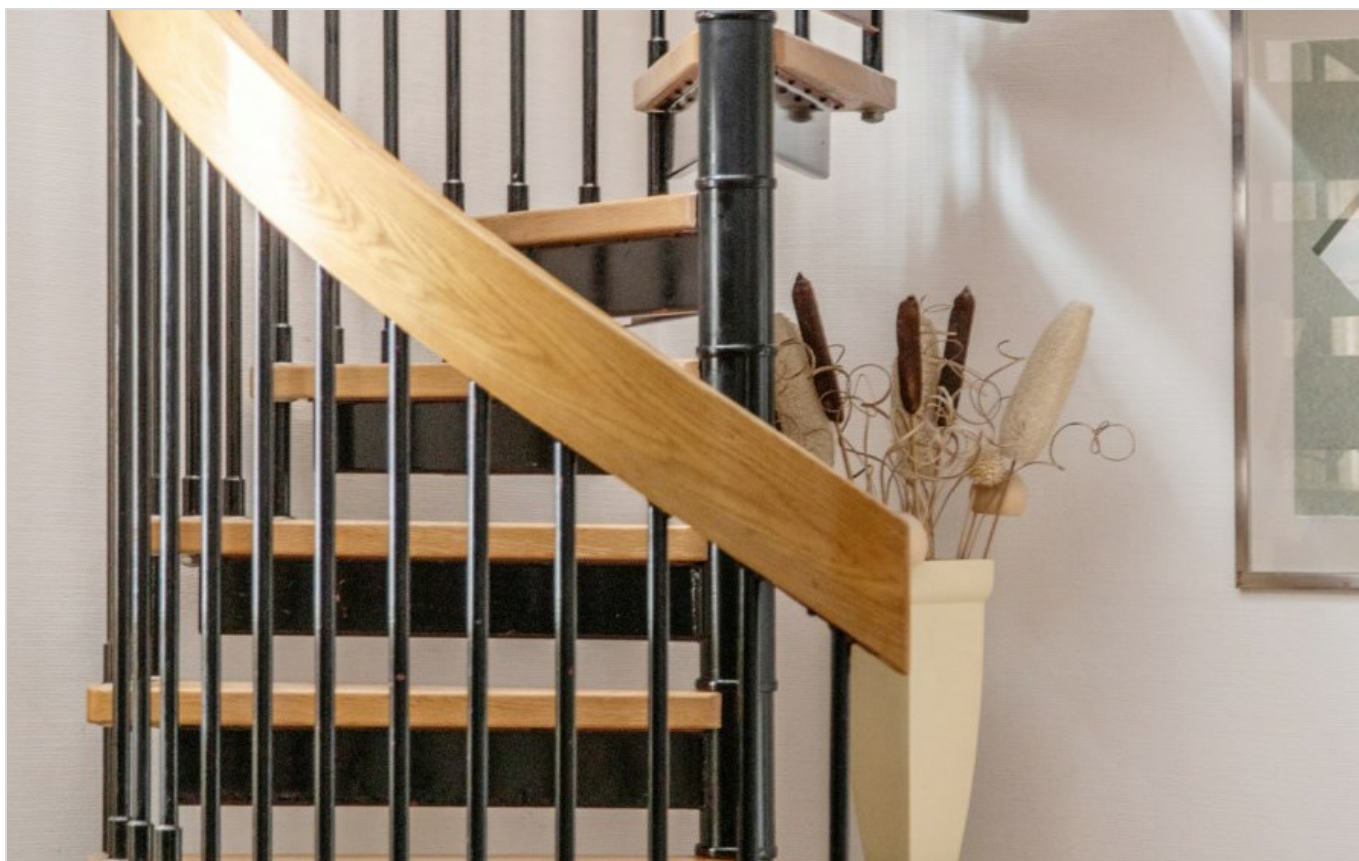




























ML-006922

Sida 25 av 28



