



Bråtenvägen 11



LEJONS MÄKLARI





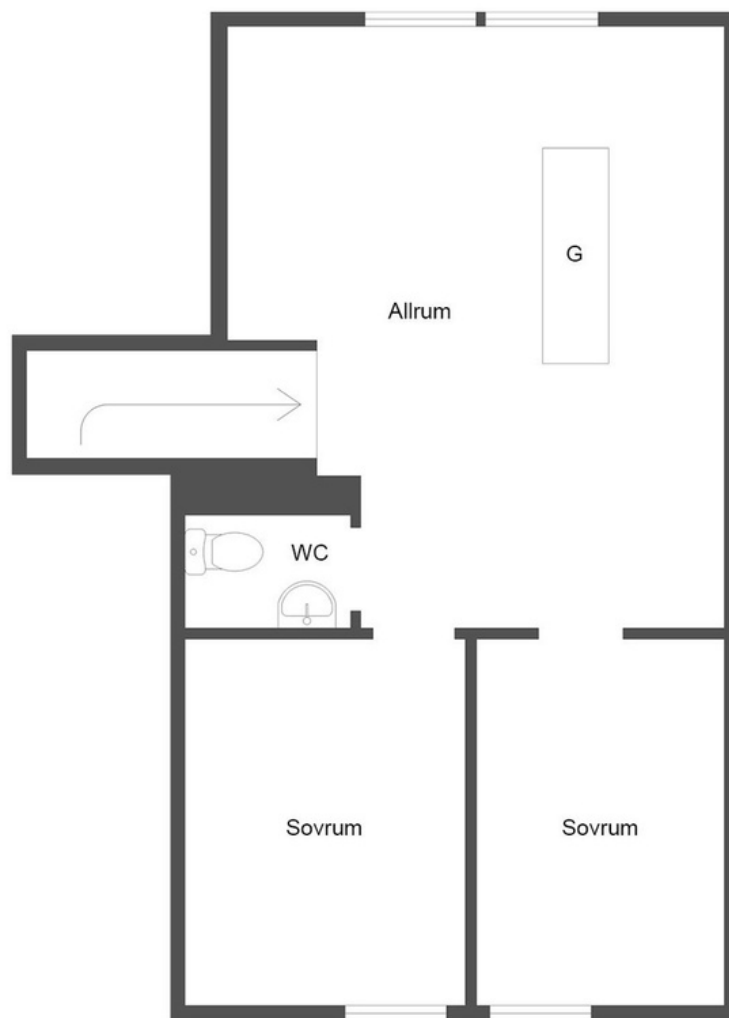
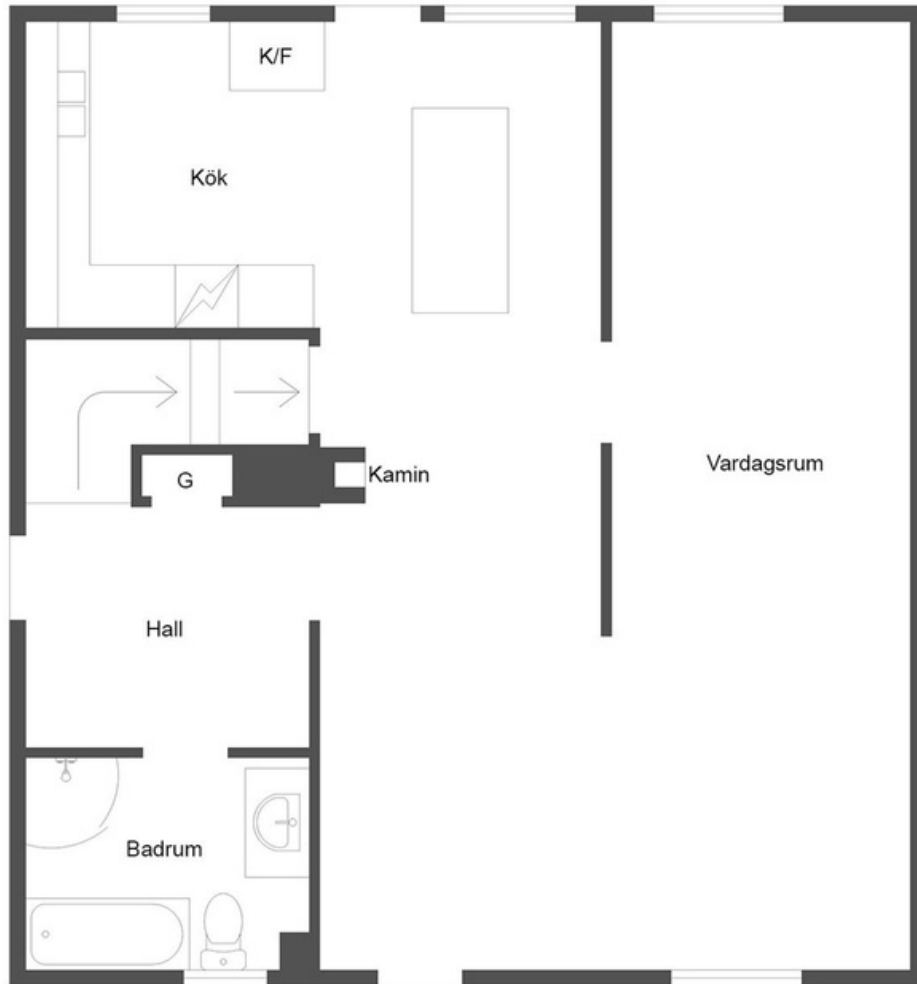


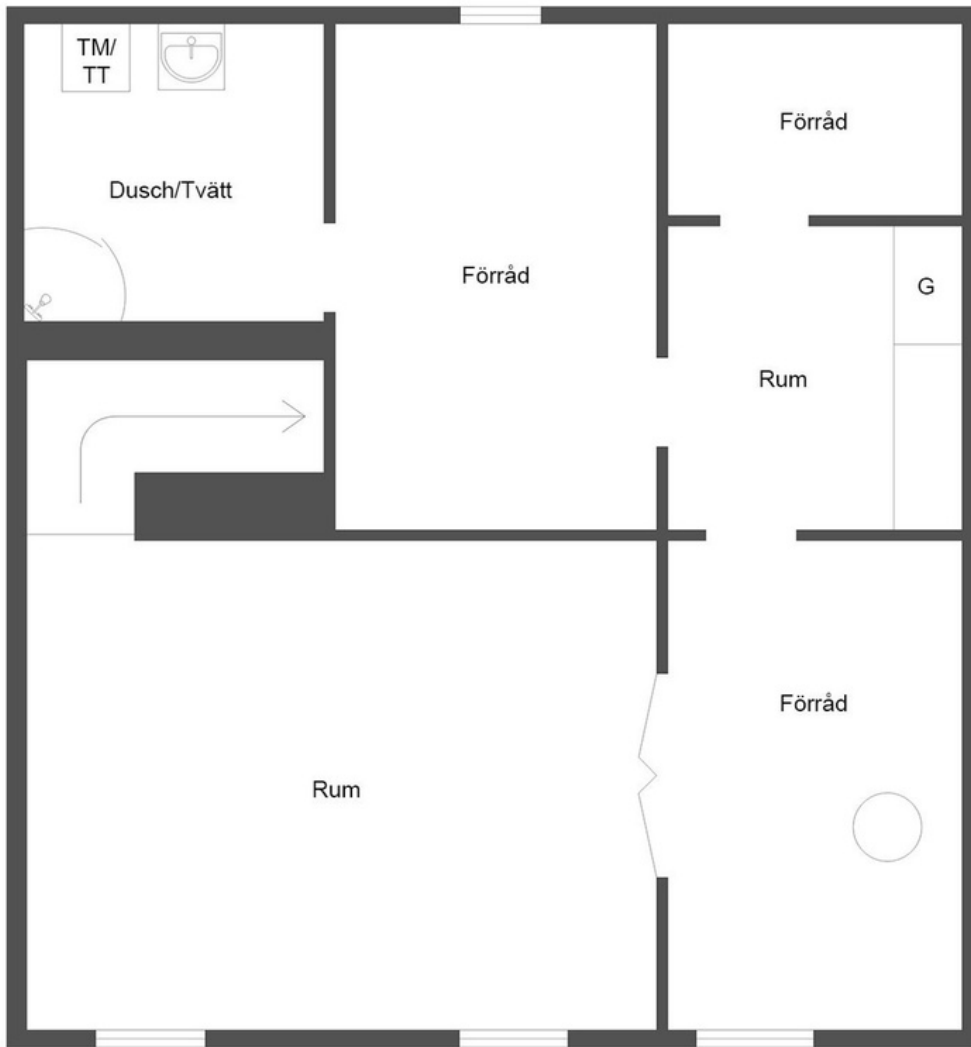












Bråtenvägen 11

Välkommen till Bråtenvägen 11 i Lillån!

Denna underbara villa på den lugna återvändsgatan erbjuder en perfekt kombination av komfort och charm. Beläget i familjevänliga områden, finns detta hem nära skolor, förskolor och andra bekvämligheter som gör vardagen smidig och enkel för hela familjen.

Med en boyta på 116 kvm och en biarea på 75 kvm finns det gott om utrymme för familjelivet att blomstra. Här finns trevliga och välplanerade ytor som passar för både avkoppling och samvaro. Det generösa garaget ger utrymme för förvaring av bilar och utrustning, medan den tilltalande trädgården bjuder in till lek och trivsel. Tomten är tilltalande och öppnar upp sig mot en grönskande bakgård, perfekt för lek och avkoppling.

Den öppna planlösningen på entréplanet bjuder in till gemensamma stunder och har en bekväm utgång till trätrallen på baksidan. Köket och badrummet på entréplanet är välutrustade och praktiska för vardagslivet. På övre plan finns två sovrum och ett allrum, som ger gott om utrymme. Det finns även möjlighet att anpassa utrymmet efter behov genom att sätta upp en vägg för att skapa ett extra rum.

Denna villa har genomgått omfattande renoveringar och förbättringar för att möta moderna krav på komfort och hållbarhet. Med solceller på taket och ett effektivt bergvärmesystem blir boendet inte bara mer miljövänligt, utan också mer ekonomiskt fördelaktigt för framtiden.

Denna villa är inte bara ett hem, det är en möjlighet att skapa en varm och inbjudande miljö där minnen skapas och familjen kan trivas. Missa inte chansen att uppleva allt detta och mer på Bråtenvägen 11.



Information om bostaden

Utgångspris: 3 995 000 kr
Bostadstyp: 1½-plansvilla med källare
Boarea: 116 kvm
Tomtarea: 538 kvm
Antal rum: 5 rum & kök varav 2 sovrum
Driftkostnad: 29 752kr/år
Byggår: 1965
Taxeringsvärde: 2 554 000 kr
Pantbrev: 17 stycken på totalt 2 550 000 kr
Fastighetsbeteckning: Klämman 1
Adress: Bråtenvägen 11, 703 75 Örebro

Driftskostnad: 29 752 kr
Driftskostnad, varav
Uppvärmning: 18 361 kr
VA: 5 655 kr
Renhållning: 934 kr
Sotning: 534 kr
Försäkring: 4 268 kr
Beräknat antal pers: 4
Kommentar: Förbrukning under 2023
13.601 kWh 13.601 kWh x 1.35kr = 18.361kr
I uppvärmningskostaden ingår även
kostnad för hushållsel. Solcellerna
producerade 9.180 kWh under år 2023
Försäljningen av kwh under 2023 5.171
kWh OBS laddning av elbilar under år
2023 = 4.800 kWh

Uppvärmning: Bergvärme
Byggnadssätt
Grundläggning: Källare
Stomme: Trä
Fasad: Trä/tegel
Fönster: 3-glas / 2-glas i källare
Bjälklag: Trä
Tak: Betongpannor
Utv plåtarbete: Lackerad plåt
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten &
avlopp
Servitut etc.
Förmån: Officialservitut Väg, 18-HOV-
552.1

Mervärden

Beläget på lugn återvändsgata i familjevänliga områden
Erbjuder en perfekt kombination av komfort och charm
Solceller på taket och ett effektivt bergvärmesystem blir boendet inte bara mer miljövänligt,
utan också mer ekonomiskt fördelaktigt för framtiden.
Huset har genomgått omfattande renoveringar och förbättringar



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. Lämna en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan 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 målnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



Lejons Mäkleri AB
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro
019-183070
Info@lejons.se
www.lejons.se

