

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Helrenoverad strandfastighet med flytbrygga och sjöstuga plus bastu vid vattenlinjen

Med ett av Öresjös bästa lägen ligger denna strandfastighet med högt och fritt läge, underbar sjöutsikt och egen flytbrygga. Sjöläget med det magiska ljusspelet över årstiderna gör varje dag till en unik upplevelse.

Lakhallsvägen 10

4 rok | 131 kvm | Tomt 1.362 kvm

7.500.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Stefan Essunger

0739-82 80 34

stefan.e@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Med ett av Öresjös bästa lägen ligger denna strandfastighet med högt och fritt läge, underbar sjöutsikt och egen flytbrygga. Sjöläget med det magiska ljusspelet över årstiderna gör varje dag till en unik upplevelse. Fantastisk sjöutsikt från alla rum i huset med en rejäl altan som ger rikligt med sol. Fina ekparkett och klinkergolv i samma material i hela huset. Mycket stensättningar och uteplatser på tomten. Sjöstugan vid vattenlinjen har ett fint ljusinsläpp med sina takfönster. Bastun har en magisk uteplats med flytbryggan i anslutning. Det rymliga dubbelgaraget hyser lätt två större bilar. Bergvärme ger låga driftskostnader. Badstrand, båtklubb och Rya Åsar naturreservat ligger som närmsta granne. Ett fantastiskt boende 35 minuter från Landvetters flygplats. i centrala Borås är man på några minuter.

En öppen hall välkomnar in i huset. Här finns både golvvärme, skjutdörrsgarderob och klädkammare. . Vardagsrummet har rejäla fönsterpartier mot sjön, täljstensspis och utgång mot den rymliga altanen. Köket är utrustat med spis, ugn, inbyggd mikro, diskmaskin, kyl och frys. I anslutning till vardagsrummet ligger ett sovrum med fönster mot sjön. Helkaklat badrum med klinkers och värme i golvet finns också på detta plan. Badrummet är utrustat med dusch, tvättmaskin och torktumlare.

Övre plan består av hall med inbyggd bokhylla, skjutdörrsgarderob och klädkammare. Därefter följer ytterligare två sovrum med fin sjöutsikt. Helkaklat rymligt badrum med klinkers på golvet och golvvärme. Här finns både dusch och badkar.

Utanför källaren finns ett kallförråd och inne i källaren gott om utrymme med fönster mot sjön och panncentral.

Sjöstugan med fem takfönster, stora fönsterpartier mot sjön och klinkers med golvvärme är en plats för stillhet, avkoppling och meditation. Här kan man duka upp långbord för fest med plats för övernattande gäster. Det är även en makalös plats för växter som växthus eller orangeri.

Bastun har både dusch och plats för ombyte. Här finns både vedeldad och elektrisk kamin. Mysig altan precis utanför i direkt anslutning till sjön.

Flytbrygga där man både kan bada och ha båt.

Grusad uppfart med plats för flera bilar. Rymligt dubbelgarage med eldrivna portar.

Den rymliga tomten med mycket grönska och stensättningar ger ro i själen.

Som närmsta granne ligger naturreservatet Rya Åsar med dess vandringsleder.. Även lederna på båda sidorna av Viskan ner not staden är mycket trevliga.

Detta är en fastighet utöver det vanliga.



Fakta

Bostaden

Adress: Lakhallsvägen 10, 506 32 Borås

Kommun: Borås

Område: Borås-Öresjö

Antal rum: 4 rum

Upplåtelseform: Friköpt

Fastighetsbeteckning: Ryda 4:4

Förbesiktigad: Nej

Storlek

Boarea: 131 kvm

Tomtarea: 1.362 kvm

Byggnad

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare

Byggår: 1929

Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2009

Uppvärmning: Bergvärme IVT C7, täljstenskamin, luft/luft värmepump är i sjöstugan och garaget

Fönster: 3-glas isoler. Några 2-glasfönster i källaren.

Fasad: Trä

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Källare och krypgrund/torpargrund

Plåtarbete: Plåt

Försäkring, fullvärde: Ja

Ventilation

Självdrag

Energideklaration

Energistatus: Utförd

Energiprestanda: 73 kWh per kvm och år

Energiklass: C

Registrerad: 2024-11-27

Taxering

Totalt 3.943.000 kr

Byggnad: 2.185.000 kr

Tomt: 1.758.000 kr

År: 2024

: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1974

Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp

Enskilt vatten året om med djupborrad dricksvattenbrunn 120 meter. Enskilt avlopp

Driftkostnader

El: 41.500 kr

Vatten/Avlopp: 5.299 kr

Sotning: 653 kr

Väg/Samfällighet: 518 kr

Renhållning: 3.072 kr

Försäkring: 5.028 kr

Driftkostnader totalt: 56.070 kr/år

Kommentar: I elförbrukningen på cirka 17543 kWh ingår laddning av elbil på cirka 6000 kWh.

Elförbrukningen omfattar både uppvärmning och hushållsel.

Personer i hushåll: 2

Servitut

Gemensamhetsanläggning: Borås bredareds-fagerhult ga:2 ändamål: Vägar

Förmån: Officialservitut Väg, 1583K-A6/1926.2

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A1/1926.1

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A2/1926.2

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A3/1926.2

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A4/1926.2

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A4/1929.1

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A5/1926.1

Last: Officialservitut Väg, 1583K-A6/1926.1

Vattenskyddsområde (2009-01-01) Områdesbestämmelser (2001-02-15)

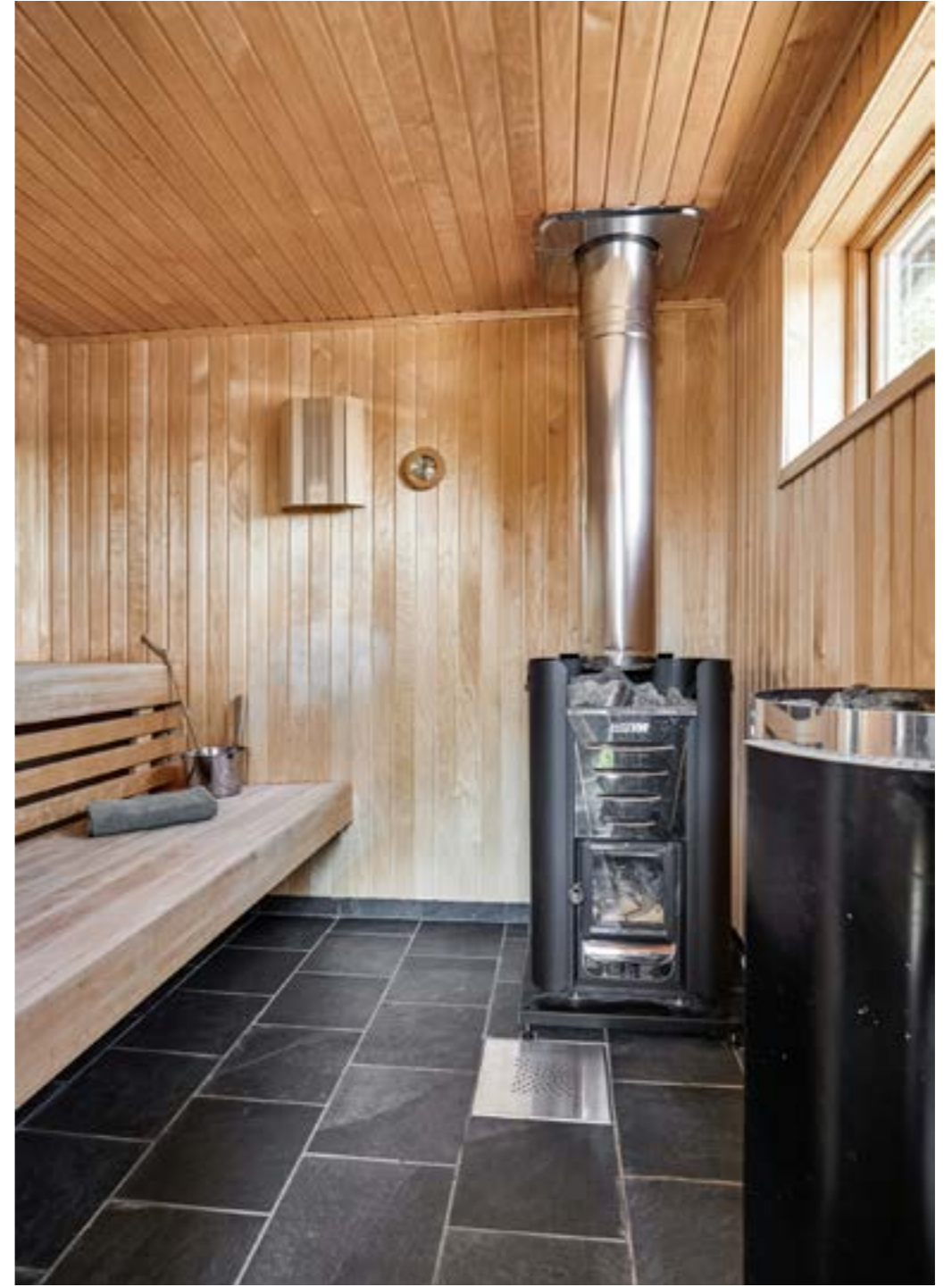
Pantbrev

Antal: 9

Belopp: 2.500.000 kr





















Planritning

Entréplan



Vis avvikelser kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Övre plan



Vis avvikelser kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Källare



Vis avvikelser kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Tomtkarta



Tomtkarta







Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom | Företagsjurist
Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby´s International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvodet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

