

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Halmstad de luxe: - ultrafräsch elegans i toppvåning med sekelskiftesanor

Fastigheten är jämgammal med stadsdelens stolthet Grand Hotel, lägenheten är jämnsnygg med de internationella inredningsmagasinens älsklingsobjekt – hundratjugo-årig karaktär och samtida stillkänsla i perfekt harmoni. Det centrala läget i Östra Förstaden, med närheten till Nissans vatten, grönskande parker och all tänkbar service i form av butiker, restauranger, caféer och allmänna kommunikationer lämnar inget övrigt att önska. Boendets solkyssta takterass är bokstavligt talat himmelsk förstärker upplevelsen av att detta är en plats där livet svävar fram som på små lätta moln. Välkommen fem våningar upp till 94 kvm livskvalité.

Kungsgatan 3

2 rok | 94 kvm | 3.434 kr/mån

Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle

+46763443700

lajla.t@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Den öppna inbjudande planlösningen lämpar sig ypperligt för socialt umgänge, den enda risken är att gästerna aldrig vill gå hem härifrån! Och att bo i är detta rena rama drömmen. Blunda och föreställ dig hur en typisk modern vindsvåning ska se ut, öppna ögonen och simsalabim; här är den. Synliga takbjälkar? Givetvis! Skjutbara fönsterväggar mot takterrass med enastående utsikt och sol hela dagen? Självklart! Välutrustat kök med all tänkbar utrustning för matlagning och skönt häng både före och efter middagen? Förstås! Spatiöst badrum av spa-karaktär? Yes box! Inbyggda ljud- och ljussystem som smeker både hörsel och syn? Jajamänsan! Braskamin vid mysig tegelvägg? Absolut. Mysigt sovrum med takfönster, walk in-closet och praktiskt loft med utrymme för kontorsplats, gästbädd eller bara lite lugn och ro? Garanterat! Ett maximalt boende med andra ord.

De makalösa mjuka värdena i all ära, låt oss nu övergå till lite hård fakta:

Boyta: cirka 94 kvm.

Månadsavgift: 3 434 kr (inkl. värme och vatten). Mycket välskött förening med låg belåningsgrad.

Hall: plats för att hänga ytterkläder. Stora garderober.

Badrum: dubbla duschar med glasvägg, dubbla tvättställ med fyra lådor. Spegel med belysning. Tvättmaskin, torktumlare, golvvärme och vägghängd WC. Stora klinkerplattor i grå kulör på golv och väggar. Infällda downlights i tak.

Vardagsrum: takfönster. Rustikt 1-stavs parkettgolv och vita väggar.

Kök: Marbodal. Lingröna skåpsluckor. Lofra Dolce Vita-spis i svart, läderhandtag, mörk bänkskiva i laminat, grått kakel och kapitalvaror i rostfritt. Diskho med kran i mässing.

Frys, integrerad diskmaskin och inbyggd mikrovågsugn.

Sovrum: med extra loft och takfönster. Plats för säng både på loft och nedanför i rundningen som utgör fastighetenstorn. Stor lyxig klädkammare.



Förening

Fastigheten Rudan 3 i Halmstad är belägen i Östra Förstaden med adress Kungsgatan 3 - Kaptensgatan 6. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som består av 18 bostadsrättslägenheter samt fyra hyreslokaler. Byggnaden är uppförd 1906 - 1907. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 2647 kvm och den sammanlagda lokalytan till 429 kvm. Tomtarean uppgår till 1076 kvm ned grönytor och trädgårdsgångar. Föreningen bildades Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av styrelsen. Föreningen har en god ekonomi.

Genomförda renoveringar

2023 Fasadrenovering samt fönstermålning

2023 Stenbalkonger

2023 Återskapat utsmyckningsdetaljer

2019 & 2004 fönster mot gatan målades

2017 Byggdes fyra lägenheter på vinden, i samband med det installerades nytt tak

2017 Installation av hiss

2008-2016 fönster mot gården utbytta

1999-2000 avloppsstammar bytta

Kommande renoveringar/underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2028. De närmsta åren finns bland annat investeringar och underhåll i sådant som översyn av värmestamledningarna samt uppdatering av hissen på Kaptensgatan.

Gårdsplats/innergård

Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill samt cykelparkering.

Gemensamma utrymmen

Samtliga bostäder har ett tillhörande förråd i källaren.

Övrigt

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.



Fakta

Bostaden

Adress: Kungsgatan 3, 30245 Halmstad
Område: Halmstad
Kommun: Halmstad
Antal rum: 2
Lägenhetsnummer: 1504
Våning: 5 av 5. Takvåning
Avgift: 3.434 kr/mån
Nettoskuldsättning: 477.037 kr. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen.
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggnadsår: 1906. Takvåning byggdes 2017
Uppvärmning: Fjärrvärme / Vattenburen golvvärme
Hiss: Ja
Fönster: 3-glas
Ventilation: Mekanisk
Uteplats: ca 12 kvm balkong
Övriga byggnader/utrymmen: Loft som kan nyttjas som extra sovplats.
TV och bredband: Fastigheten och lägenheten är ansluten till Halmstad stadsnät. Via stadsnätet kan man välja mellan ett tiotal leverantörer av TV och bredband. För mer information besök www.halmstadsstadsnat.se

Storlek

Boarea: 94 kvm, enligt föreningens information

Energi

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 102 kWh/m² och år.
Energiförbrukning: 127 kWh/m² och år.
Energiklass: E
Registrerad: 2021-09-28

Andelstal

Brf: 3.41%
Avgift: 3.41%

Driftkostnader

Summa: El 4.000 kr
2 personer i hushållet.

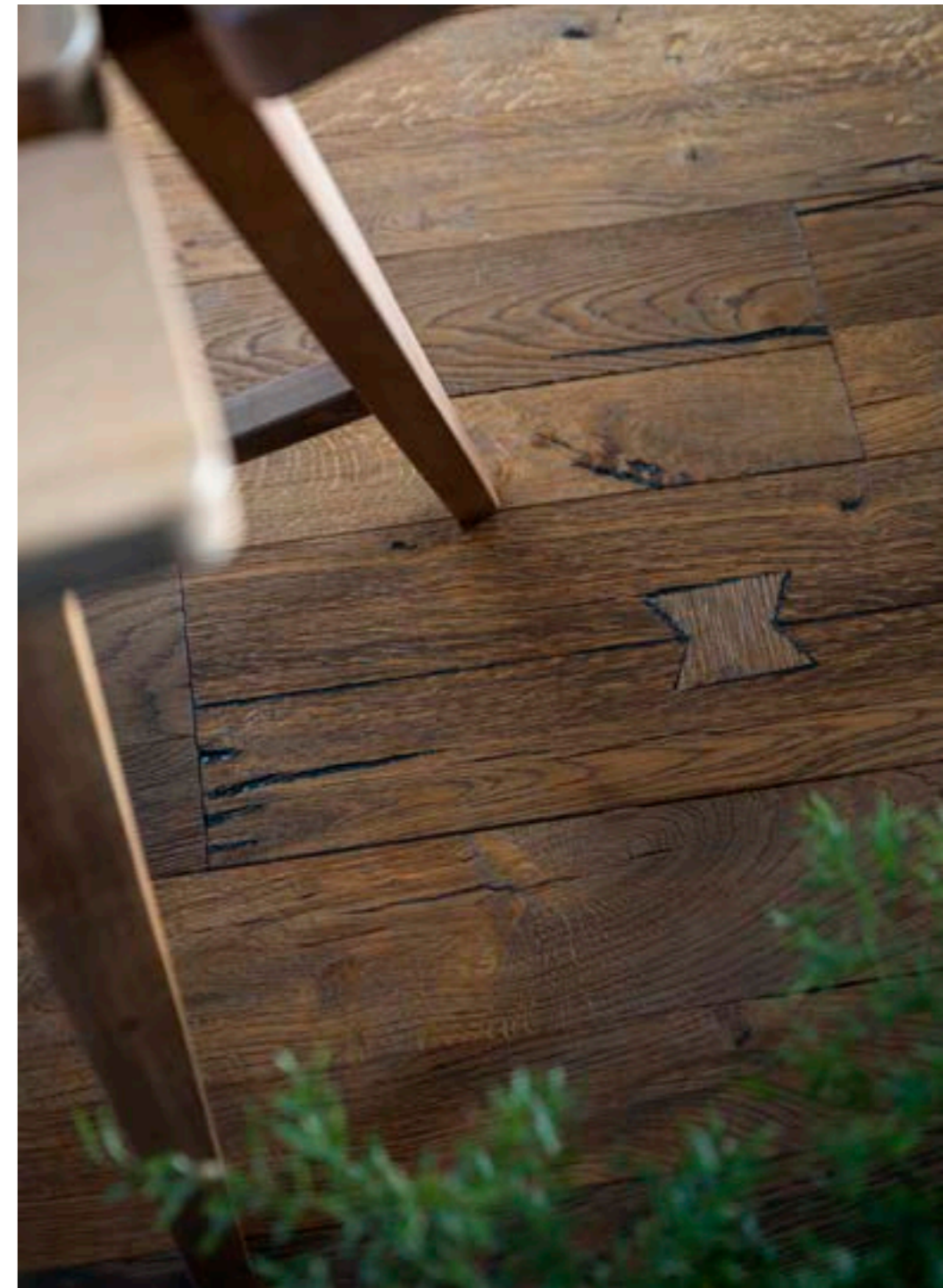
Parkering

Bilplatser finns på gatan utanför huset. Du kan lös boendeparkering via kommunen.

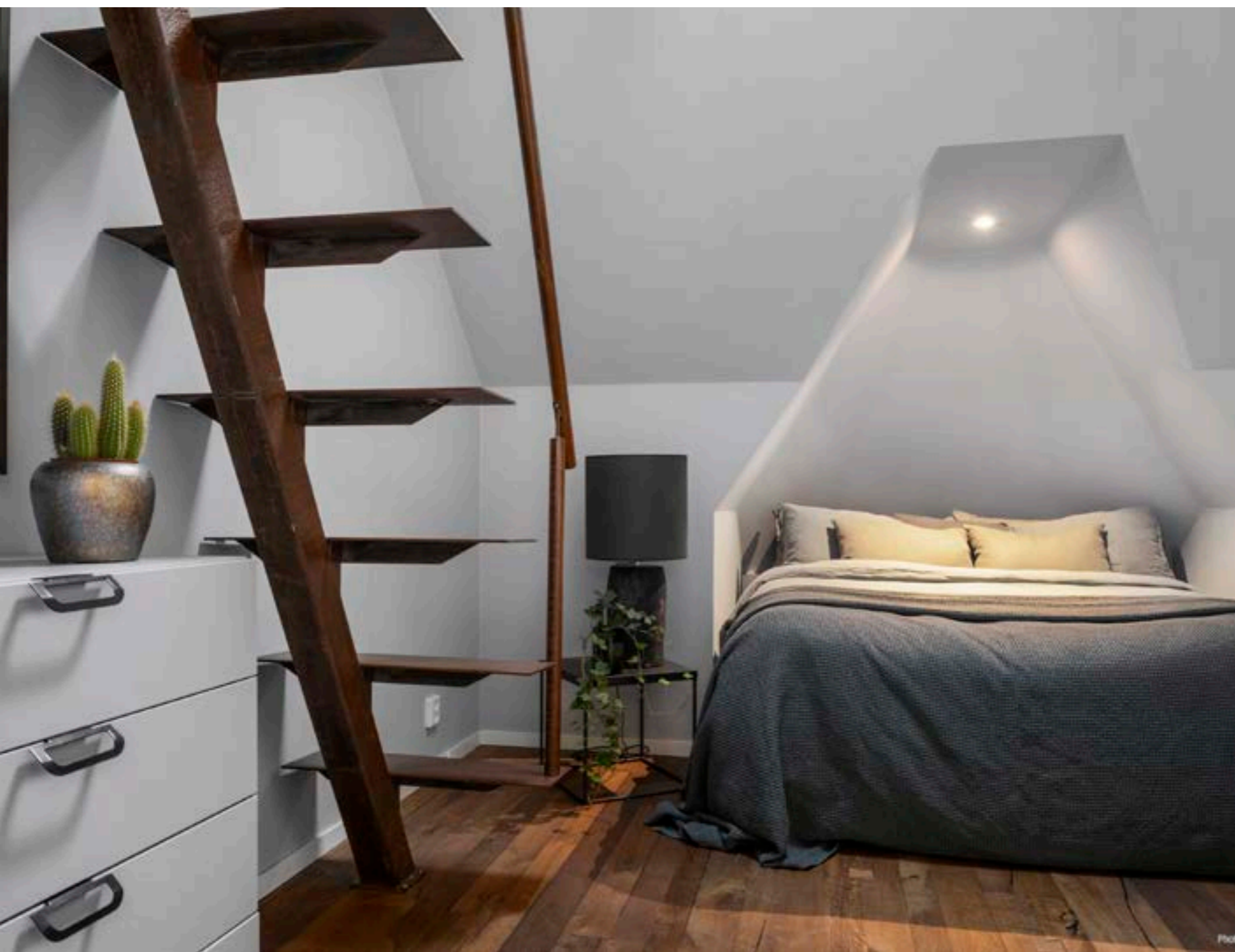


















Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.





Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46763443700
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

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.

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.

