

Skeppsholmen

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY





## Trädgårdsdröm med två vackra, gedigna hus mitt i Visby

Vi har nu äran att försälja ett ståtligt objekt bestående av två bebyggda fastigheter sammanflätade till en vacker enhet tillhörande samma ägare sedan många år. Säljaren har varsamt vårdat och förvaltat de två byggnaderna som idag är i mycket gott skick.

Med adress St. Hansgatan 9 är fastigheten Hammaren 1 belägen bebyggd med en magnifik villa benämnd "Rosenhill" anno 1922. Villan är uppförd i nationalromantisk stil i två våningar med inredd vind och inredd källarvåning. Tillhörande historiskt hus, ett så kallat Bulhus – från 1750 i ett gammalt stall på fastigheten Hammaren 8, idag renoverat och delat i två lägenheter för generationsboende och/eller uthyrning med adress Mellangatan 10.

### S:t Hansgatan 9 + Mellangatan 10

280 + 135 kvm | Tomt totalt 897 kvm

Pris på förfrågan

#### Ansvarig mäklare

Lisa Jansdotter Svanlund

+46739828006

[lisa.j@sothebysrealty.se](mailto:lisa.j@sothebysrealty.se)



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

# Fakta

**Bostaden**  
Adress: S:t Hansgatan 9, 62157 VISBY  
Område: Gotland  
Kommun: Gotland  
Ägandeform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: VISBY HAMMAREN 1 + HAMMAREN 8  
Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare och inredd vind  
Byggnadsår: 1922  
Uppvärmning: Luft/vatten  
Besiktigad: Nej  
Fasad: Puts  
Tak: Tegel  
Stomme: Tegel  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.  
Försäkring, fullvärde: Ja  
TV och bredband: Fiber

**Storlek**  
Boarea Villa Rosenhill: 280 kvm  
Boarea Bulhuset: 135 kvm  
Tomtarea: 897 kvm  
Areakälla: Fastighetsregistret  
Kommentar: 280+135 kvm för båda villorna  
545+352 kvm tomt

**Driftkostnader**  
Personer i hushåll: 2  
El: 60.000 kr  
Vatten/Avlopp: 12.000 kr  
Sotning: 800 kr  
Renhållning: 2.000 kr  
Försäkring: 7.000 kr  
Underhåll: 10.000 kr  
Driftkostnader totalt: 91.800 kr/år

**Taxeringsvärde**  
Totalt: 6.735.000 kr

Byggnad: 2.880.000 kr  
Tomt: 3.855.000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1929  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

**Energi**  
Energistatus: Beställd

**Servitut**  
detaljplan: Visby innerstad (2010-02-22)

**Inteckningar**  
Totalt: 6.400.000 kr  
Pantbrev, antal: 7



# Beskrivning

Sankt Hansgatan 9 – fastigheten HAMMAREN 1 – "Rosenhill"

## Entréväning

Genomgående parkettgolv i entréplanet. Rymlig, möblerbar hall med möjlighet till förvaring av ytterkläder.

Gäst-wc med mosaik och vägghpanel och golvvärme.

Spatiösa umgängesytor med vardagsrum och matsal i fil, plats för ca 10–12 personer vid matsalsbordet.

Ljust tapetserade väggar och vitmålade, vävspända tak. Öppen spis med braskamininsats. Dubbla glasade dörrar mot trädgården från matsalen.

Kök med köksentré via glasad dörr till trädgården. Generöst kök med matplats och köksö samt nedgång till den inredda källarvåningen. Köksinredning i ek med hel diskbänk i plåt. Ugnar från Miele integrerade i högskåp.

## Övre våning

Svängt trappa till övre plan och övre möblerbar hall - ett stort utrymme med generös takhöjd och separat duschrum från tiden då villan var pensionat. Furugolv genomgående i övre planet och vitmålat paneltak.

Tre stora sovrum, alla hörnrum med två fönster vardera i olika väderstreck. Tapeter från Designers Guild i olika färger och mönster i varje rum. Ett av sovrummen har gäst-wc. Gott om förvaringsmöjligheter i övre planet. Helkaklat duschrum med snedtak och klinkergolv i grå/grön. D

## Vindsvåning

Två sovrum snedtak och fönster på gavlarna av huset. Furugolv och vitmålade väggar samt fondtapeter.

Ett av sovrummen har tillhörande helkaklat duschrum med klinkergolv, duschkörna med välvda glasdörrar, wc och tvättställ. Vindsvåningen rymmer ett litet kök med keramik häll med fyra plattor med takfläkt, kylskåp och diskho i plåt samt bänkskiva i furu.

Balkong/takterrass byggd 2010 med klinkergolv och vacker vy över Visby samt viss utsikt över Visby hamn.

## Källarvåning

Genomgående spotlights i tak och eluppvärmt klinkergolv i källarvåningen. Här finns ett stort sovrum med nytt kalkstensgolv med vattenburen värme. Putsade, vitmålade väggar och tillhörande separat wc. Liten, murad vinförvaring/lagring. Källaren rymmer också en stor spa-del med bubbelbadkar från1999 i bra skick. Helkaklad tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

















# Beskrivning

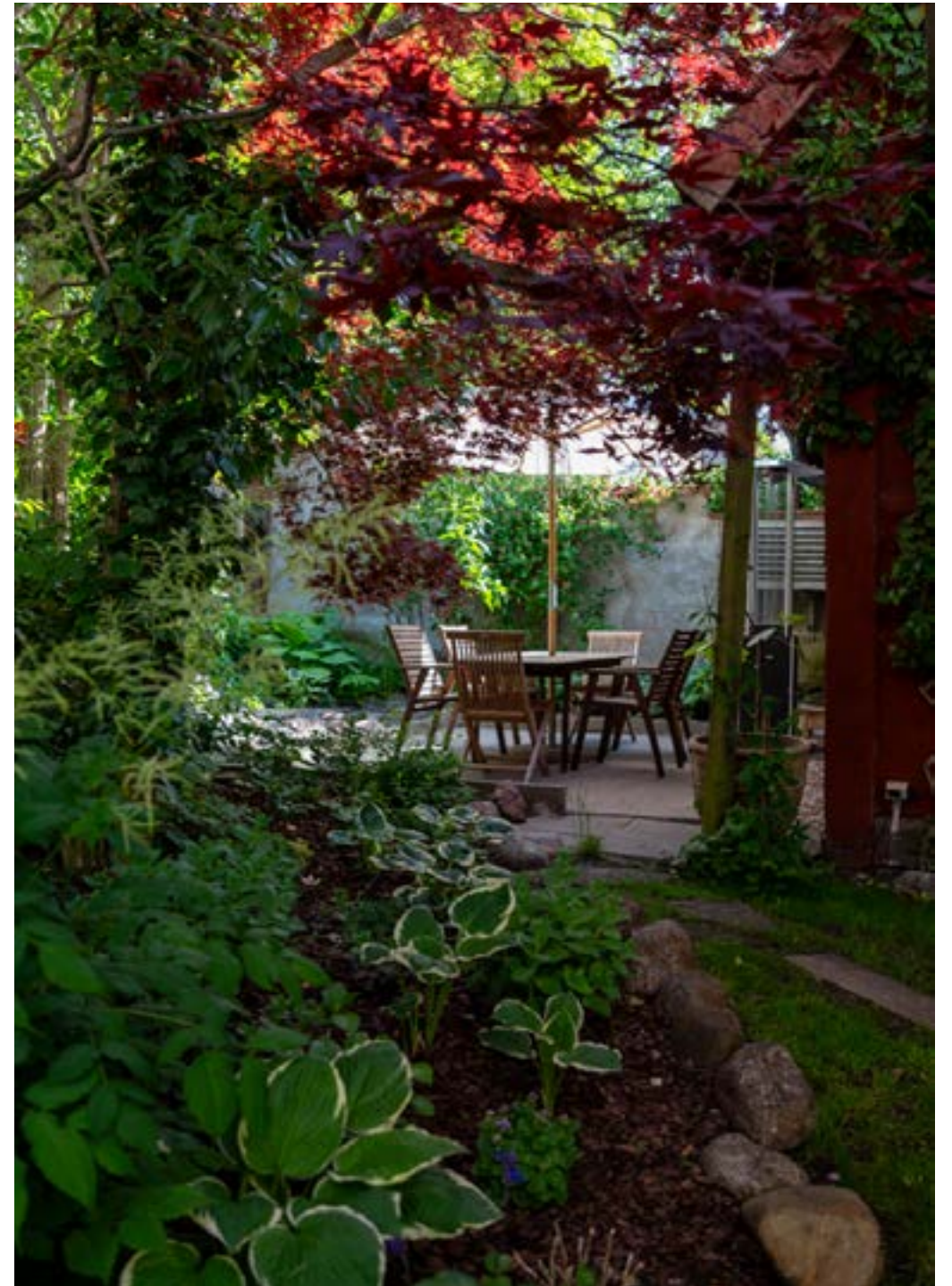
BULHUSET  
Mellangatan 10 - fastigheten HAMMAREN 8

I det före detta stallet är nu två lägenheter som säljaren låtit renovera mycket smakfullt och funktionellt för uthyrning eller generationsboende, alternativt kontor. I byggnaden från 1750 finns många smakfulla spår av historia bevarade. Utanför Bulhuset kullerstensklädd gård med infart i portal och möjlighet till parkering av flera bilar.

Till höger en mindre lägenhet med ett rum och kök samt duschrum. Vackert rum med vackert trägolv från Kährs i äldre stil, och äldre vägg bevarad och generös köksdel med köksö. Rostfri diskmaskin och kyl/frys, glaskeramikhäll med tillhörande fläkt samt generöst om förvaring i vit skåpinredning. Fint rum för umgänge och måltider med tre spröjsade fönster ned till golv ut mot kullerstensläggningen utanför vid uteplatsen.

Sovrum med fönster och plats för dubbelsäng. Helkaklat duschrum med klinkergolv och wc, tvättställskommod och tvätt pelare med TVM och TT samt duschutrymme med glasdörr, takdusch och handdukstork.

Till vänster den större lägenheten i två våningar med liten hall och ett sovrums i det nedre planet. Svängd trappa till våningsplan som sträcker sig över hela Bulhuset. Större umgängesyta med vackert snedtak med vitlaserad panel och öppen planlösning med köket, äldre bevarat trägolv. Kök med rostfri kyl/frys, diskmaskin och spis/ugn med glaskeramikhäll. Här är även en tvättmaskin placerad. Rymligt sovrums med tak upp inock med synliga takbjälkar. Helkaklat duschrum med duschkörna, wc samt tvättställs kommod.









Fler bilder på hemsidan





## Jansdotter Svanlund

Registrerad fastighetsmäklare  
Jur Kand|Gods & gårdar|Ansvarig Gotland  
+46739828006  
lisa.j@sothebysrealty.se

Jag heter Jansdotter Svanlund och är jur.kand sam reg. Fastighetsmäklare sedan 2006. Jag är specialiserad på Gods&Gårdar samt på bostäder på Gotland där jag nu även bor sedan 2022.

Tidigare var jag får-bonde utanför Örebro och är idag mycket aktiv med mina jakthundar i skog och på fjäll. På fritiden skriver jag en deckare och är mycket intresserad av trädgård och odling. Jag är även fotograf!

Jag brinner för fastigheter och inredning – för livsstils-boende som har det lilla extra i charm och karaktär. Jag arbetar väldigt personligt med stort engagemang och energi nära mina kunder.

## 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. Undersöknings- plikten 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 köpares 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 över- lämnas 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

