BJURFORS

VISTABERGS ALLÉ 48

generösa SOCIALA ytor

BESIKTIGAD

Sällan till salu!

BO I TRÄDGÅRDSSTADEN

DENNA VILLA ÄR BESIKTIGAD.
Ett hus som har den här märkningen är besiktigat och säljaren tecknar dessutom en säljarförsäkring mot dolda fel.

VÄLKOMMEN

Äntligen har vi möjlighet att presentera detta väl tilltagna radhus med generösa och sociala ytor. Här möts ni bl.a. av två vardagsrum, tre sovrum (med möjlighet till fler), två badrum, braskamin, tomt med altan och gräsyta.

Ett ypperligt boende beläget på utmärkt adress i barnvänliga Vistaberg med närhet till lekplats, förskolor & skolor, naturområde och kommunikationer.

CHRISTOFFER KIHLMAN
FASTIGHETSMÄKLARE

0732-57 56 76 | christoffer.kihlman@bjurfors.se

BOSTADS **FAKTA**

5.495.000 kr

ANTAL RUM: **5 rum**
BOAREA: **172 kvm**
TOMTAREA: **ca. 234 kvm**
PLAN: **2 ½ plan**
BYGGÅR: **2009**
FASTIGHETSBETECKNING:
Rosenmandeln 20

TEXT: **CHRISTOFFER KIHLMAN**

BO I TRÄDGÅRDSSTADEN

HÄR FINNER NI ETT VÄL TILLTAGET RADHUS MED GENERÖSA & STORA SOCIALA YTOR

Entréplan

HALL - Välkomnade hall med klinkergolv och tapetserade väggar samt spotlight belysning i tak. Två garderober.

DUSCHRUM - Fräscht med helkaklade vita väggar och mörkt fint klinkergolv. Utrustning: skåp med förvaring, handfat med kommod, spegelskåp och wc.

TVÄTTSTUGA - Praktisk tvättstuga med mörkt fint klinkergolv. Utrustat med tvättmaskin, torktumlare och arbetsbänk samt skåp med förvaring.

KÖK - Smakfullt kök med utmärkta arbetsytor. Parkettgolv i ek och tapetserad väggar samt spotlight belysning i tak. Matplats för 6-8 personer. Utrusning: kyl, frys, häll, ugn, diskmaskin och fläkt samt inbyggd mikrovågsugn.

VARDAGSRUM - Rymligt vardagsrum stora sociala ytor samt flera fönsterpartier som ger rummet ett naturligt ljusinsläpp. Tapetserade väggar och parkettgolv i ek samt härlig braskamin. Från vardagsrummet nås den trevliga och rymliga altanen belägen i soligt söderläge.

Våning 2

SOVRUM 1 - Trivsamt sovrum med parkettgolv i ek och tapet samt garderober.

SOVRUM 2 - Mysigt sovrum med parkettgolv i ek och tapet samt garderobsvägg.

SOVRUM 3 - Fint sovrum med parkettgolv i ek och tapet samt inbyggda garderober.

BADRUM - Stort och stilrent, utrustat med båda badkar och dusch. Här finner ni även handfat med kommod och skåp samt wc. Fönster som ger rikligt med ljus samt vädringsmöjligheter.

Vindsplan

ALLRUM - Generösa ytor med ljusinsläpp från två väderstreck. Denna yta kan disponeras på många sätt; båda som vardagsrum och hobbyrum men även möjlighet att sätta upp väggar och skapa ytterligare sovrum.

FÖRRÅD - Perfekt för förvaring.

Väl tilltaget radhus med generösa & sociala ytor.

TILL VÄNSTER. *SMAKFULLT KÖK MED UTMÄRKTA ARBETSYTOR.*

OVAN. *TRIVSAM MATPLATS I KÖK.*

Den ***härliga braskaminen*** ger en ökad trivselfaktor!

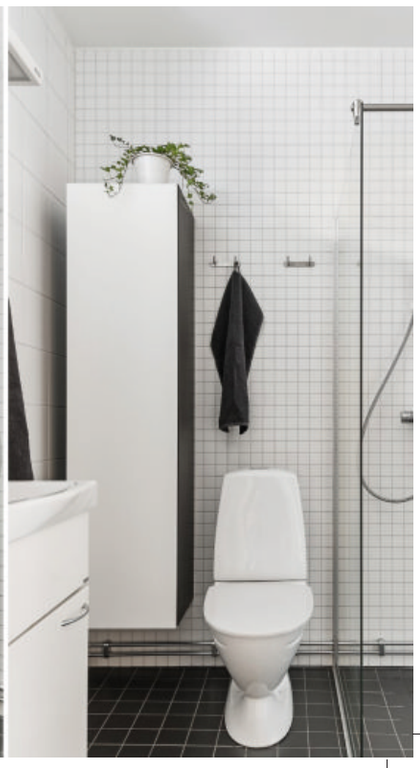
Harmonisk vardagsrum med
gott om ljusinsläpp

OVAN.
STORT VARDAGSRUM MED HÄRLIGT LJUSINSLÄPP.

HÖGER UPPE.
STORT VARDAGSRUM MED HÄRLIGT LJUSINSLÄPP. OCH BRASKAMIN

HÖGER MITTEN.
DEN FINA TRAPPAN SOM FÖRBINDER VÅNINGSPLANEN.

HÖGER NERE.
DUSCHRUM PÅ ENTRÉPLAN



Det fina
föräldrasovrummet
erbjuder
god förvaring.

OVAN. *DET FINA FÖRÄLDRASOVRUMMET ERBJUDER GODA FÖRVARINGSMÖJLIGHETER.*
TILL VÄNSTER. *BADRUM MED BADKAR OCH DUSCH.*
TILL VÄNSTER LÄNGST UPP. *TRIVSAMT SOVRUM MED PARKETTGOLV I EK OCH TAPET SAMT GARDEROBER.*
TILL VÄNSTER LÄNGST NER. *FINT SOVRUM MED PARKETTGOLV I EK OCH TAPET SAMT INBYGGDA GARDEROBER.*

Välkommen till Vistabergs allé 48 och dess härliga vindsplan.

ALLRUM - Generösa ytor med ljusinsläpp från två väderstreck.

OVAN. *TREVLIG FRAMSIDA SOM RAMAS IN AV EN AVENBOKSHÄCK OCH GER PLATS FÖR UTEMÖBLER.*

OVAN. *BAKSIDAN ÄR BELÄGEN I SÖDERLÄGE OCH ERBJUDER ALTAN MED MARKIS SAMT PLATS FÖR MATBORD OCH LOUNGEMÖBLER. PLAN OCH TREVLIG GRÄSYTA SAMT SEKTIONER MED GRÖNSKANDE PLANTERINGAR..*

I gammal kulturbygd ligger moderna Vistaberg - ***ett mycket populärt bostadsområde***

VISTABERGS ALLÉ 48

BOSTADSFAKTA

PRIS: 5.495.000 kr **OMRÅDE:** VISTABERG

Äntligen har vi möjlighet att presentera detta väl tilltagna radhus med generösa och sociala ytor.

ROSENMANDELN 20. BELÄGEN I HUDDINGE KOMMUN, Huddinge. Skattesats 32.9.

ADRESS
Vistabergs allé 48, 141 68 Huddinge.

STORLEK
5 rum och kök, varav 3-6 sovrum

BOAREA
172 kvm.

BIAREA
Areauppgifter enligt säljaren.
Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI
Taxeringsvärde 4.182.000 kr (fastställt avseende år 2018) varav byggnadsvärde 2.803.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 2009.

ENERGIDEKLARATION
Energiprestanda: 89 kWh/m² år.

Ett ypperligt boende beläget på utmärkt adress!

DRIFTSKOSTNAD
Driftkostnaden är ca 42.907 kr/år och fördelas enligt följande:
vatten/avlopp 539 kr,
hushållsström 14.000 kr,
samfällighet 28.368 kr.
Detta är nuvarande ägares driftskostnader och kan variera bl.a. beroende på hur många personer som ingår i hushållet samt vilka avtal man väljer. Samfällighetsavgiften inkluderar värme, sophämtning, tv, telefon, bredband, vinterväghållning parkering, underhållsfond samfällighet. Kostnad för Villahemförsäkring tillkommer.

PANTBREV
På fastigheten Rosenmandeln 20 finns 2 pantbrev om sammanlagt 3.400.000 kr.

BYGGNAD
Byggår: 2009.

BYGGNADSSÄTT
Grundmur: Betong. Grund: Betongplatta på mark med vattenburen golvvärme. Stomme: Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Träpanel. Takbeklädnad: Plåt. Fönster: 2+1 isolerfönster. Ventilation: Mekanisk frånluft.

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Vattenburen värme via fjärrvärme & 1 oljeelement.

VATTEN OCH AVLOPP
Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

ÖVRIGA BYGGNADER
Förråd på husets baksida.

SERVITUT
Planbestämmelse: Detaljplan (2005-11-07)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Huddinge Rosenmandeln GA:2

Ändamål: PARKERINGAR,UNDERCENTRAL FÖR FJÄRRVÄRME , FJÄRRVÄRMELEDNINGAR, BELYSNING MM
Registrerade andelstal: 5.0
Andelstalsbeskrivning: Utförande och drift
Föreningsnamn: ROSENMANDELN 18:S SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

TILLTRÄDE
Enligt överenskommelse

ÖVRIGT
INFO TILL KÖPARE
Enligt taxeringsinformationen är ytan 127+45 kvm.

Kommunikationer: Buss 714 som tar er till Huddinge Centrum på 5-10 min. Att promenera till Huddinge Centrum tar 15-20 min och där finns pendeltåg samt flera busslinjer.

Förskolor och skolor: I området finns flera förskolor, endast 200 meter från dörren hittar ni Vistabergs förskola i övrigt finns följande förskolor: Talldalen, Utsikten,Glömsta, Fullersta, Rosenhill och Vista förskola. Skolor i närområdet: Skapaskolan, Vistaskolan, Glömstaskolan, Stenmoskolan, Källbrinksskolan, Lindskolan och Rosenhillsskolan.

BUDGIVNING
Vi använder oss av öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna som då har möjligheten att bjuda över varandra. Mäklaren noterar samtliga bud med namn på budgivaren, tidpunkt och bud, samt eventuella villkor med budet.

Alla som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivningslistan med budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till säljare och köpare.

AVGIFTER/STÄMPELSKATT
2019 tas en fastighetsavgift ut om 8 049 kr/år. Den ersätter tidigare fastighetsskatt och regleras, enligt upplupen tid, på tillträdesdagen. Nybyggda hus med värdeår 2005-2011 är skattebefriade i fem år och därefter betalar man halv fastighetsavgift i fem år. Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år. För obebyggda tomter gäller fortfarande 1% av taxeringsvärdet i fastighetsskatt.

Lagfartskostnad: 1.5 % av köpeskillingen för privatperson och 4.25 % för företag samt en avgift om f.n. 825 kr. Pantbrevskostnad: på nya pantbrev 2 % av pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n. 375 kr.

SÄLJARE
Sofia Kristina Willner, Georg Türk

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

BJURFORS

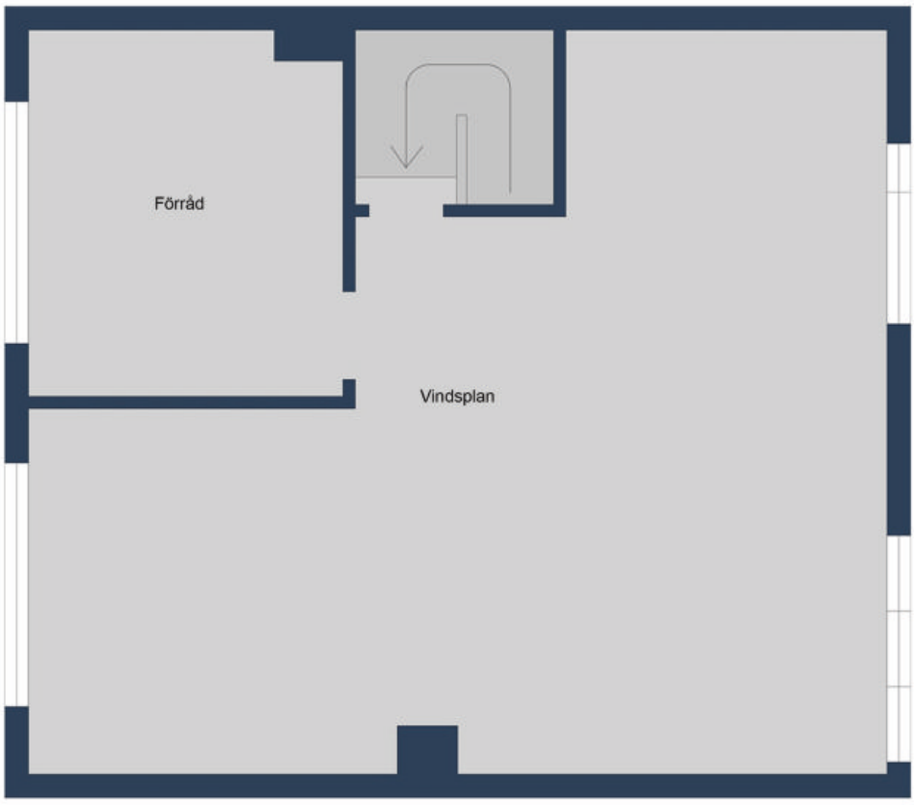
ENTRÉPLAN

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER

BJURFORS

MELLANPLAN

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER



BJURFORS

ÖVRE PLAN

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER

NÖJ DIG INTE

MED MINDRE

BJURFORS är Sveriges största privatägda mäklarföretag och grundades redan i mitten på 60-talet. Bjurfors finns där storstadsbon finns. Du hittar oss därför i Stockholm, Göteborg, Malmö och många andra av Sveriges städer, men även i ett antal attraktiva landsändar där storstadsborna tillbringar sin fritid. Vi är ett av landets marknadsledande mäklarföretag på bostäder och erbjuder även tjänster inom förmedling av kommersiella fastigheter och ombildningar till bostadsrätter. Vår lokalkännedom i områdena vi verkar i är en del av framgången som gör att vi kan hjälpa dig till en bra bostadsaffär, oavsett om du vill sälja eller köpa nu eller i framtiden. Vi finns dessutom i spanska Barcelona, Torrevieja/Costa Blanca och Marbella samt på Mallorca och franska Rivieran.

VÅRA MÄKLARE arbetar efter Bjurforsmetoden, en kvalitetssäkrad och välbeprövad arbetsmetod i sju steg som ser till att du får ut det mesta möjliga av din bostadsaffär. Samtidigt hjälper den oss på Bjurfors att ständigt utvecklas och förbättras, allt för att ge dig en lyckad affär. Till sin hjälp har våra mäklare en effektiv och engagerad organisation samt det stora och kontinuerligt uppdaterade köparregistret Boagenten. Detta register har fokus på spekulanter som redan är klara för köp. Det gör att det är enkelt för oss att hitta rätt köpare till rätt bostad. Alla dessa tjänster och verktyg är viktiga komponenter som säkerställer att våra kunder alltid får den bästa möjliga servicen – vad det än gäller. För vi på Bjurfors nöjer oss inte med mindre, och det tycker vi inte att du ska göra heller.

BJURFORS I

STOCKHOLM

BJURFORS är ett av de ledande mäklarföretagen i Stockholmregionen. Vår framgång vilar på en konsekvent genomförd arbetsmetod som kombineras med djupt engagemang och en känsla för detaljer. Den väl genomarbetade arbetsmetoden har inte bara attraherat kunderna utan även några av regionens skickligaste mäklare. Till sin hjälp har mäklarna bland annat vårt kundregister Boagenten med tusentals kunder. Mäklarna backas upp av en omfattande marknadsföring som bidrar till de bästa förutsättningarna för varje enskild affär. Det resulterar i en trygg och professionell bostadsaffär. Vi som arbetar på Bjurfors Huddinge kan närområdet och vet också hur livet levs här. Dessutom har vi ett stort lokalt kontaktnät och vi har under snart 50 år genomfört många bostadsaffärer med nöjda kunder. Det ger oss det lokala mäklarföretagets alla fördelar. Samtidigt som vi har det stora mäklarföretagets ansenliga resurser i ryggen.

VIKTIG INFORMATION FÖR DIG

SOM KÖPER BOSTAD

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att är du väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

ÖPPEN BUDGIVNING. Bjurfors ambition är att köpare och säljare skall känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi använder oss därför av s.k. öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. När affären är avslutad och ett bindande kontrakt har ingåtts lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren. Samtliga budgivare har på förfrågan möjlighet att se budgivningslistan efter avslutad budgivning, självklart enbart med samtliga budgivares medgivande.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att till dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja. Det vanligaste scenariot är att den som lagt högsta budet får köpa bostaden. Det finns dock undantag då säljaren väljer att sälja till en budgivare med lägre bud. I de fall bud publiceras på Internet publiceras dessa med belopp och nummer på budgivaren, säljaren förbehåller sig dock rätten att inte publicera vissa bud på Internet. Icke publicerade bud kommer dock alltid att antecknas i budgivningslistan som överlämnas till säljaren och köparen på tillträdesdagen. Vill du veta mer om Bjurfors budgivningar finns din lokala Bjurforsmäklare till hands och svarar på alla dina frågor. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarnämndens riktlinjer för budgivning.

På vår ***hemsida*** kan du ta del av vår omfattande köpguide

WWW.BJURFORS.SE/KOPA

UNDERSÖKNINGSPLIKT – VILLA/FASTIGHET. Som köpare av villa/fastighet har man undersökningsplikt. Beträffande fastigheter gäller reglerna i Jordabalken 4:19. Utgångspunkten för bedömningen är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare eller (om någon standard inte kan utläsas ur avtalet) att fastigheten skall motsvara den standard som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

Säljaren svarar inte för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Som säljare ansvarar man inte för fel som är upptäckbara vid köpet utan endast s.k. dolda fel. Som utgångspunkt räcker det med en lekmans undersökning. Påträffas symptom på fel såsom fuktfläckar, dålig lukt m m skärps kraven på köparens undersökningsplikt och du som köpare är då skyldig att utreda den bakomliggande orsaken. Fel och brister som man skulle ha kunnat upptäcka får man inte åberopa mot säljaren. Säljaren ansvarar dock för s.k. dolda fel d v s fel som inte hade kunnat upptäckas av köparen oavsett om säljaren känt till felen eller inte under 10 års tid.

Om du anlitar en sakkunnig besiktningsman är sannolikheten högre att du, vid en eventuell tvist, kan hävda att du fullgjort din undersökningsplikt på ett fullgott sätt.

Undersökningsplikten vid fastighetsköp är absolut, d v s undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har gjort en undersökning eller ej. Köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren kan presentera ett besiktningsutlåtande. I vissa

fall kan anmärkningar och andra uppgifter i utlåtandet innebära att köparen bör göra en än mer omfattande undersökning.

Säljaren har inte någon generell upplysningsplikt. I vissa situationer kan dock säljaren vara skyldig att upplysa om förhållanden som säljaren har kännedom om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är då främst fråga om situationer där säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och där säljaren också inser att det förhållandet kan vara avgörande för köparens beslut att förvärva fastigheten.

Bjurfors rekommenderar samtliga köpare att undersöka den kommande bostaden noggrant och att sätta sig in i undersökningspliktens betydelse. Anlita alltid en professionell besiktningsman om du känner dig osäker.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en resursstark fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Som medlem i Bjurfors Boagent får du förhandsinformation om bostäder som ännu inte annonserats på Internet och i dagspress, samt möjlighet att gå på våra förhandsvisningar. Det lönar sig att vara med i vårt köparregister, eftersom en hel del av våra bostäder säljs direkt till spekulanterna i registret och därför inte annonseras offentligt. Du har dessutom möjlighet att få en erfaren fastighetsmäklare som din egen köprådgivare. Denne kan ge raka besked och svara på dina frågor inför ett köp av villa eller bostadsrätt. Bjurfors hjälper dig, även om du köper din bostad via någon annan fastighetsmäklare. Bjurfors Boagent gör det enklare att hitta idealboendet och tryggare att göra bostadsaffären. Kontakta din Bjurforsmäklare eller besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl moms.

BJURFORS BESIKTIGAD
Anticimex: Besiktning av bostaden. Ersättning 505 kr
Eminenta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr

BJURFORS ENERGIDEKLARATION
Anticimex: Ersättning 300 kr.
Eminenta: Ersättning 175 kr

HEMNET
Administrationsersättning 600–2100 kr.

HJÄLP MED LÅNELÖFTE?
Vi på Bjurfors hjälper gärna till med bankkontakter för att du som kund snabbt och enkelt skall få ett bra lånelöfte. Vi är övertygade att olika banker är olika bra i olika delar av landet. Därför har vi valt att inte samarbeta exklusivt med någon av storbankerna utan jobbar med de banker vi anser ger bästa förutsättningar för våra kunder lokalt. För dig som vill utmana din befintliga bank utan att behöva springa runt till alla andra banker lokalt samarbetar vi även med låneförmedlare. Fråga din mäklare för mer information. Vi hjälper dig gärna!

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy

BJURFORS

nöj dig inte med mindre

huddinge@bjurfors.se | bjurfors.se