



LANNA - VINTROSA

## VRETABACKEN 3

188 KVM • 7 595 000 KR



# VRETABACKEN 3

UTGÅNGSPRIS	7 595 000 kr
BOAREA	188 kvm
BIAREA	52 kvm
TOMTAREA	2 992 kvm
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
BYGGNADSÅR	2022
OMRÅDE	Lanna

ANSVARIG MÄKLARE

**Johannes Kjällman**

Fastighetsmäklare

076-033 44 41

[johannes.kjallman@nordafast.se](mailto:johannes.kjallman@nordafast.se)

# Unik, stilsäker och välplanerad villa med högt i tak!

Välkomna till Lanna och denna stilrena, lyxiga och påkostade Fiskarhedenvilla byggd 2022. Huset har genomgående påkostade och väl genomtänka materialval, här har man tänkt på allt. Här bor ni på en stor tomt som tack vare alla träd och växter är insynsskyddad samtidigt som ni har en fantastisk utsikt mot golfbanan.

När ni kliver in genom dörren är det första som slår er den fantastiska takhöjden som skapar en härlig rymd i hela huset. Här omfamnas ni av en känsla av hög kvalitet i allt från materialval till den välgenomtänkta planlösningen där barnens sovrum ligger i ena änden av huset och den sociala rummen i den andra änden.

I mitten av villan finner ni husets hjärta, köket. Ett stort och stilrent kök från Ballingslöv i ljus ek. Här finns all maskinell utrustning ni kan tänkas behövas. Här märks det att man noga har tänkt igenom materialvalen för att skapa det bästa. Via köket når ni också ut till husets baksida och ett trädäck så att ni kan sitta i solen och njuta av er lunch.

Vardagsrummet har en oslagbar takhöjd med ett härligt ljusinsläpp tack vare de stora fönsterpartierna. Här finns också ett loft där ni kan skapa något eget. Från vardagsrummet når ni också det ena sovrummet som har ett eget badrum med bastu.

I den andra änden av huset hittar ni de mer privata delarna och som idag används av barnen i hemmet. Här finns tre stycken lika stora sovrum och ett allrum som passar perfekt för lek och aktiviteter. Även här finns ett eget badrum.

Huset har genomgående golvvärme och är utrustat med solceller för ett energieffektivt boende.

Utomhusmiljön präglas av en stor gräsmatta där alla typer av aktiviteter kan utövas. På framsidan och runt hörnet har man också byggt en trall där ni kan njuta av alla fina sommarkvällar tillsammans med vänner och familj. Tack vare tomtens storlek så finns det gott om möjlighet för er att sätta er egna prägel på utomhusmiljön.

Här bor ni i en naturskön omgivning med inslag av vatten, siluetten av Kilsbergen, en av Sveriges finaste golfbanor och ett rikt djurliv. I området finns skola, förskola samt bollhall. Lanna är ett tryggt och familjevänligt område endast 15 minuter från Örebro centrum. Här har ni också närhet till Ånnaboda med vandringsleder, fiske och på vintertid skidspår samt skridskobana med mera. Med bra kommunikationer och fantastiska fritidsmöjligheter ger området en mycket attraktiv boendemiljö både för den friluftsinresserade, golfentusiasten och barnfamiljen.





## Interiör

HALL - Stor och välkomnande hall med gott om avhängningsyta, inbyggda garderober rakt fram och högt i tak. Grått klinkergolv, vita väggar och spotlights i taket.

WC - I anslutning till hallen finns också en mindre wc med grått klinker, vitmålade väggar, kommod, spegel och spotlights i taket.

TVÄTTSTUGA - Rakt fram från hallen kommer ni till husets klädvårdsdel. Här finns gott om förvaring med skåp ovanför bänkskivan samt skåp bredvid tvättmaskin och torktumlare. Bergvärmepumpen samt varmvattenberedaren finns också här. Grått klinker och vitmålade väggar.

KÖK - Stort och exklusivt kök i vitlaserad ek med en grå/svart bänkskiva i laminat från Ballingslöv och gott om förvaring. Den maskinella utrustningen består av hel kyl, hel frys, inbyggdsmikro, inbyggd sugn, integrerad diskmaskin, induktionshäll samt fläkt. Samtliga vitvaror är från

Simens. Framför köksön finns gott om plats för ett stort matbord. Här finns också ett skafferi att tillgå. Grått klinker, vitmålade väggar och spotlights i taket.

VARAGSRUM - Stort och ljust vardagsrum med fantastisk takhöjd. Här finns plats för en stor soffgrupp och mycket mer. Dom stora fönsterpartierna skapar ett magiskt ljusinsläpp i hela rummet. I fönsterna finns lamellgardiner med solskydd för som skapar en svalare inomhusmiljö när solen ligger på som mest. Det finns också förberett för den som vill installera en kamin. Vidare finns ett loft med möjligheten att skapa en myshörna eller varför inte ett litet kontor? Vitlaserad trestavsparkett, vitmålade väggar och spotlights i taket.

SOVRUM 1 - I anslutning till vardagsrummet hittar ni master bedroom med ett eget badrum. Här finns



svart akustikpanel på ena väggen och gott om förvaringsmöjligheter i form av garderober längst väggen. Vitlaserad trestavsparkett och vitmålade väggar.

**BADRUM 1** - Helkaklat badrum med genomgående grå/svart kakel. Här finns också en bastu för extra lyx. I övrigt är badrummet utrustat med kommod, spegel ovanför, dusch med frostade glasväggar, wc och spotlights i taket. Här kommer ni också ut till husets baksida.

**ALLRUM** - I andra änden av huset som idag är barnens del möts ni av ett allrum med gott om plats för en soffgrupp om man vill ha filmkvällar. En praktisk skjuddörr finns intill allrummet så att ni kan stänga ute allt ljud. Vitlaserad trestavsparkett och vita väggar samt fondvägg. Här når ni även upp till en oinredd vind via en nedfällbar stege från taket. **BADRUM 2** - I "barnens" del av huset finner ni det andra badrummet som även det har genomgående grå/svart klinker. Badrummet är utrustat med

dubbeldusch med frostat glas, wc, kommod med spegel ovanför och spotlights i taket.

**SOVRUM 2,3 & 4** - Husets andra tre sovrum är av samma storlek och har bra förvaringsmöjligheter i form av inbyggda garderober. Här har alla fått sätta sin egen prägel på väggarna. Alla tre rummen har vitlaserad trestavsparkett.

**DUBBELGARAGE** - Dubbelgarage med vitmålade väggar, betonggolv och belysning med rörelsesensorer. Det finns även en oinredd vind med ingång från baksidan.





























# FAKTA OM BOSTADEN

VRETABACKEN 3

188 KVM • 7 595 000 KR

## FASTIGHETSBECKNING

Vreta 3:24

## ADRESS

Vretabacken 3, 71993 Vintrosa

## KOMMUN

Lekeberg

## STORLEK

188 kvm, biarea 52 kvm. Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. Biarea enligt säljarna.

## TOMT

2 992 kvm

## BYGGNADSTYP

1 plan med ryggåstak

## BYGGNADSÅR

2022

## BYGGNADSSÄTT

Fasad: Trä

Fönster: 3-glas

Tak: Betongpannor

Grundläggning: Platta på mark

V/A: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## UPPVÄRMNING

Bergvärme

## VENTILATION

Mekanisk

## BESIKTNING

Besiktigad: Tvåårsbesiktning är gjord-

## ÖVRIGA BYGGNADER

Dubbelgarage med ett förråd längst bak. Här finns 2st elbilsladdare installerade.

## TAXERING

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 980 000 kr varav byggnad 2 583 000 kr och mark 397 000 kr

Taxeringsår: 2023

Värdeår: 2022

## PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 6 381 000 kr.

## INSKRIVNINGAR

Last: Ledningsrätt Vatten Och Avlopp, 1814-2021/6.1

Last: Officialservitut Avlopp, 18-HID-584.1

Förmån: Officialservitut Väg, 1814-2019/7.1

Förmån: Officialservitut Väg, 1814-2019/7.1

Servitut, GA, Samfälligheter etc: Last: Ledningsrätt Vatten Och Avlopp, 1814-2021/6.1

Last: Officialservitut Avlopp, 18-HID-584.1

## OMRÅDET

Lanna















## Att köpa med Nordå Fastighetsmäklare

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

### FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren.

Mäklaren kommer att kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

### HAR DU FRÅGOR?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

### UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du

kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

br\_När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

#### **FINANSIERING**

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

#### **VÄRDERING AV BOSTAD**

Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

#### **OM DET BLIR BUDGIVNING**

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på vår hemsida. När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har

skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

#### **HANDPENNING**

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlägga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

#### **OM MÄKLARUPPDRAGET**

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvodet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirman har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad.

#### **DATASKYDDSPOLICY**

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.



**Nordå Örebro**  
Kungsgatan 2  
702 11 Örebro

**Nordå Sälen**  
Östra Långstrand 164  
780 68 Transtrand

**Nordå Hallsberg**  
Västra Storgatan 4  
694 30 Hallsberg