

ISBANEGATAN 8
VÄNNÄS



AHLM & DAHL
FASTIGHETSFÖRMEDLING



Vännäs - Isbanegatan 8!

Denna enplansvilla med sina 131 kvadratmetrar kombinerar stil och funktionalitet i en välplanerad planlösning. Med rymliga ytor och ett genomtänkt flöde mellan bostadens rum är detta det perfekta hemmet för både familjeliv och sociala tillställningar.



Caroline Kollberg
Fastighetsmäklare
070-294 82 87
caroline@ahimdahl.se
www.ahimdahl.se



Utgångspris: 2.195.000 kr
Boarea: 131 m²
Biarea: 40 m²
Antal rum: 5 rok
Tomt: 753 m²
Byggnadsår: 1992
Tillträde: Efter överenskommelse.

*Isbanegatan 8 – Ett hem för alla
livets stunder i familjevänliga
Vännäs!*



- INTERIÖR -

Entré

Den rymliga entrén välkomnar dig med praktiska ytor för avhängning. Här möts du av en luftig känsla och direkt vy över bostadens ljusa sällskapsytor. I direkt anslutning till hallen finns även bostadens gästtoalett.

Kök och Matplats

Ett rymligt och välplanerat kök utrustat med kvalitativa vitvaror och gott om arbetsytor. En naturlig plats skapas för större matbord - perfekt för både vardagsmåltider och större middagsbjudningar.

Vardagsrum

Vardagsrummet är hjärtat av hemmet, med generösa ytor för både avslappning och sociala sammankomster. Det stora fönsterpartiet ger rummet ett fantastiskt ljusinsläpp och öppnar upp mot villans mysiga baksida och leder direkt ut till den generösa altanen. Altanen, med plats för både matgrupp och loungemöbler, är en idealisk plats för sommarens grillkvällar eller lata eftermiddagar i solen. Härifrån blickar du ut över den mysiga trädgården – en oas för familj och vänner.

Sovrum

Villan erbjuder flera sovrum, alla med goda förvaringsmöjligheter och smarta lösningar. Master bedroom är extra rymligt och har platsbyggda garderober, medan övriga sovrum passar perfekt för barn, gäster eller som hemmakontor.

Badrum

Bostaden har ett smakfullt inrett badrum som går i ljusa toner. Här finner du både dusch och badkar – idealiskt för både avkoppling och den stressiga morgonrusningen.

Tvättstuga

En praktisk tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare som ligger i anslutning till groventrén.

OCH som pricken över i:et nås varmgaraget direkt från husets groventré. Så praktiskt under årets kyligare dagar!

Villan omges av en lättskött trädgård med både gräsmatta och plats för odling. Den generösa uteplatsen är en given favorit under sommarhalvåret, perfekt för grillkvällar eller lugna stunder i solen.

Vännäs är känt för sin småstadscharm och natursköna omgivningar, med närhet till både vatten och skog. Här bor du med gångavstånd till skolor, förskolor, och mataffärer, samtidigt som det finns utmärkta förbindelser till Umeå för pendling. Området kring Isbanegatan är lugnt och familjevänligt, med flera lekparker och grönområden inom räckhåll.

Med ett lugnt och barnvänligt läge är detta hemmet där familj och vänner kan trivas i årtal framöver!

Med sitt fantastiska läge och en välgenomtänkt planlösning är detta hemmet för dig som söker något utöver det vanliga. Kanske är detta drömhuset du letar efter?



- BOSTADSBESKRIVNING -

Fastigheten Vännäs Småskolläraren 3

Isbanegatan 8 91133 Vännäs. Belägen i Vännäs kommun, församling. Skattesats 34,977.

Storlek

Boarea 131 m², biarea ca 40 m².

Taxeringsinformation

Pris

2.195.000 kr.

Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 1992

Byggnadstyp: 1-plansvilla

Gjorda renoveringar utförda av tidigare ägare:

2019 - Altan framsida.

Utförda av nuvarande ägare:

2020- Byte av tvättmaskin.

2020 - Byte av kompressor i pump.

2022 - Byte av torktumlare.

2020-2024 - Målat om.

2023 - Byggt staket och insynsskydd.

2024 - Bytt bänkskiva, kaklat i kök.

Byggnadssätt

Grundmur: Betong.

Grund: Krypgrund.

Stomme: Trä.

Bjälklag: Trä.

Fasad: Trä.

Takbeklädnad: Plåt.

Utv plåtarbeten: Galvaniserad plåt.

Fönster: 3-glas.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Tomt 753 KVM

Servitut, planbestämmelser mm

Planbestämmelser: Detaljplan (1988-09-26)

Ekonomi

Taxeringsvärde 1.938.000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1.611.000 kr, mark 327.000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1992.

Pantbrev

Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 547 000 kr.

Driftkostnad

, Uppvärmning 34.373 kr, Försäkring 5.344 kr, Vatten/avlopp 7.004 kr och Renhållning 2.053 kr.

Summa årskostnad 48.774 kr/år

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9525 kr/år.

Fastigheten har en 25 ampere säkring vilket gör att den har en fast elnätskostnad om 7695kr/år.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Luftvärmepump / El-radiatorer

Elleverantör: Vattenfall

Energiförbrukning: 17.666 kWh/år

Energideklaration

Primärenergital: 207 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 177 kWh/m² per år.

Energiklass: F

TV/Internet

Fiber

Uteplats/Bilplats

Stenlagd garageuppfart

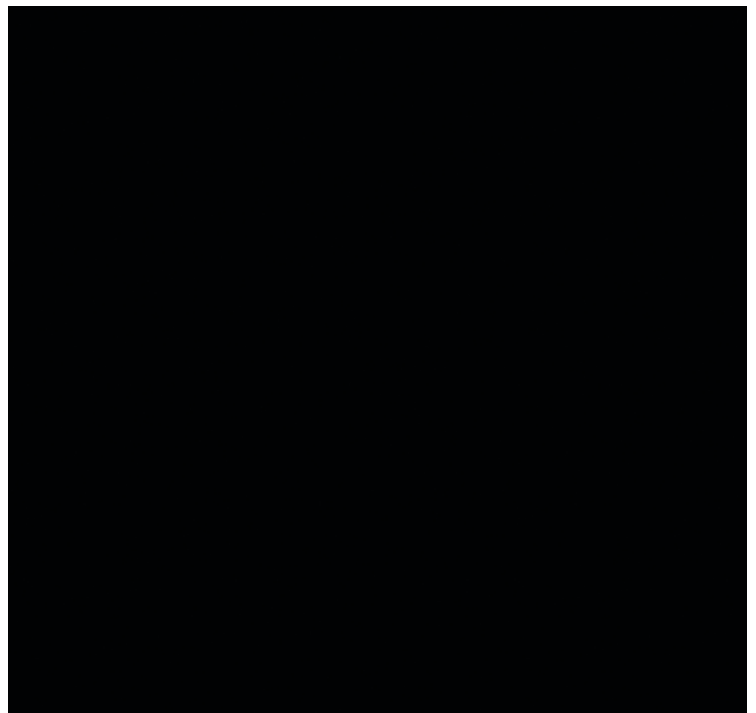
Tillträde

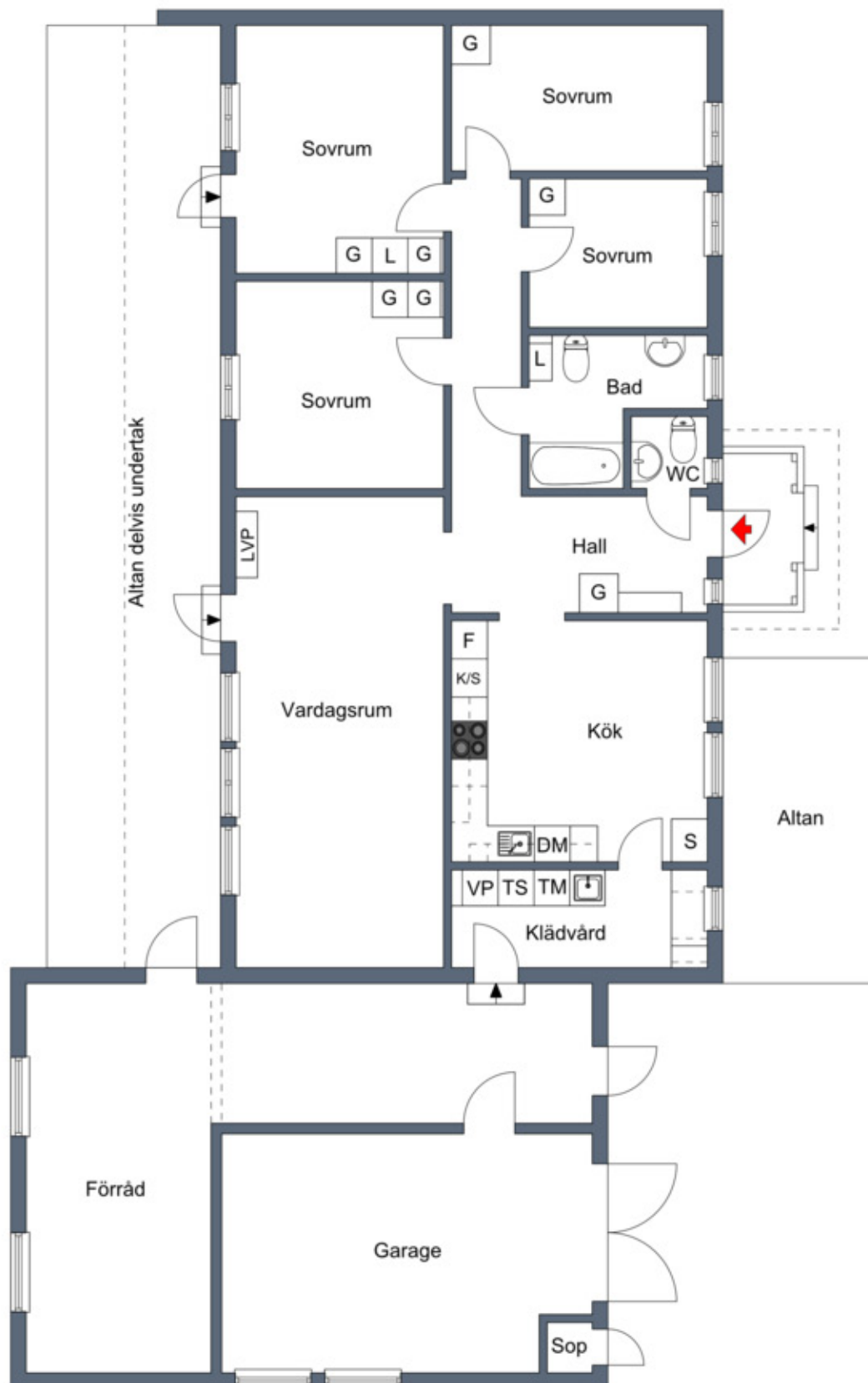
Efter överenskommelse.











Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.







- VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parter intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svärvillkor, t.ex. en besiktningsklausul.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarfirmen dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.



Välkommen till Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling

Med ett sinne för relationer och affärer, god lokalkännedom och ett driv utöver det vanliga erbjuder vi en mäklartjänst som är bättre än bara bra. Efter många år i branschen vet vi att ingen försäljning är den andra lik men att alla försäljningar kan nå ett lyckat resultat. Vi är engagerade, kommunikativa och finns alltid tillgängliga för dig.

Ahlm & Dahl Fastighetsförmedling

Storgatan 41

903 25 Umeå

090-340 30 40

info@ahlmdahl.se

www.ahlmdahl.se



AHLM & DAHL

FASTIGHETSFÖRMEDLING

090-340 30 40 | WWW.AHLMDAHL.SE | STORGATAN 41 UMEÅ