LEJONS MÄKLERI



Lillegårdsgränd 7

ÖREBRO



Ett hem för hela livet

Nu finns chansen att skapa ditt drömhem i hjärtat av Almby!

På en generös och solig tomt, omgiven av lugna villakvarter och närhet till både stad och natur, ligger denna villa med stor potential. Här bor du i ett av Örebros mest attraktiva områden med gångavstånd till skolor, förskolor, universitetet, city och fina grönområden.

Fastigheten är väl omhändertagen och erbjuder goda möjligheter för den som vill uppdatera vissa delar och skapa ett hem som speglar den egna stilen. Planlösningen och läget ger fantastiska förutsättningar för att resultatet ska bli något alldeles extra.

BOSTADEN I KORTHET

Bostadsinformation



5 850 000 kr UTGÅNGSPRIS	180 m² BOAREA	4 R.O.K. varav 3-4 sovrum ANTAL RUM
945 m² TOMT / BIAREA	1942 BYGGNADSÅR	C ENERGIKLASS

KÖK & MATPLATS

Kök & matplats







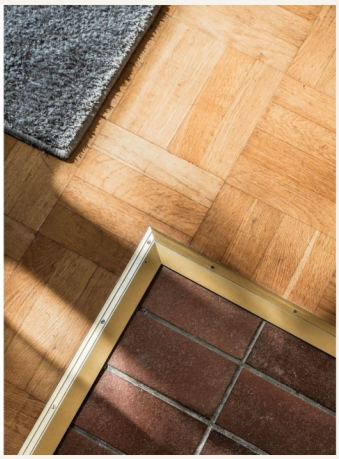
SÄLLSKAPSRUM

Sällskapsrum









Huset erbjuder i dag en välplanerad planlösning med stora sociala ytor, charmigt kök med plats för matgrupp, vardagsrum med vacker parkett, stora fönsterpartier och en murad öppen spis som skapar trivsel och värme.

SOVRUM & ARBETSRUM

Sovrum & arbetsrum







BADRUM & TVÄTTSTUGA

Badrum & tvättstuga







TRÄDGÅRD & UTELIV

Trädgård & uteliv





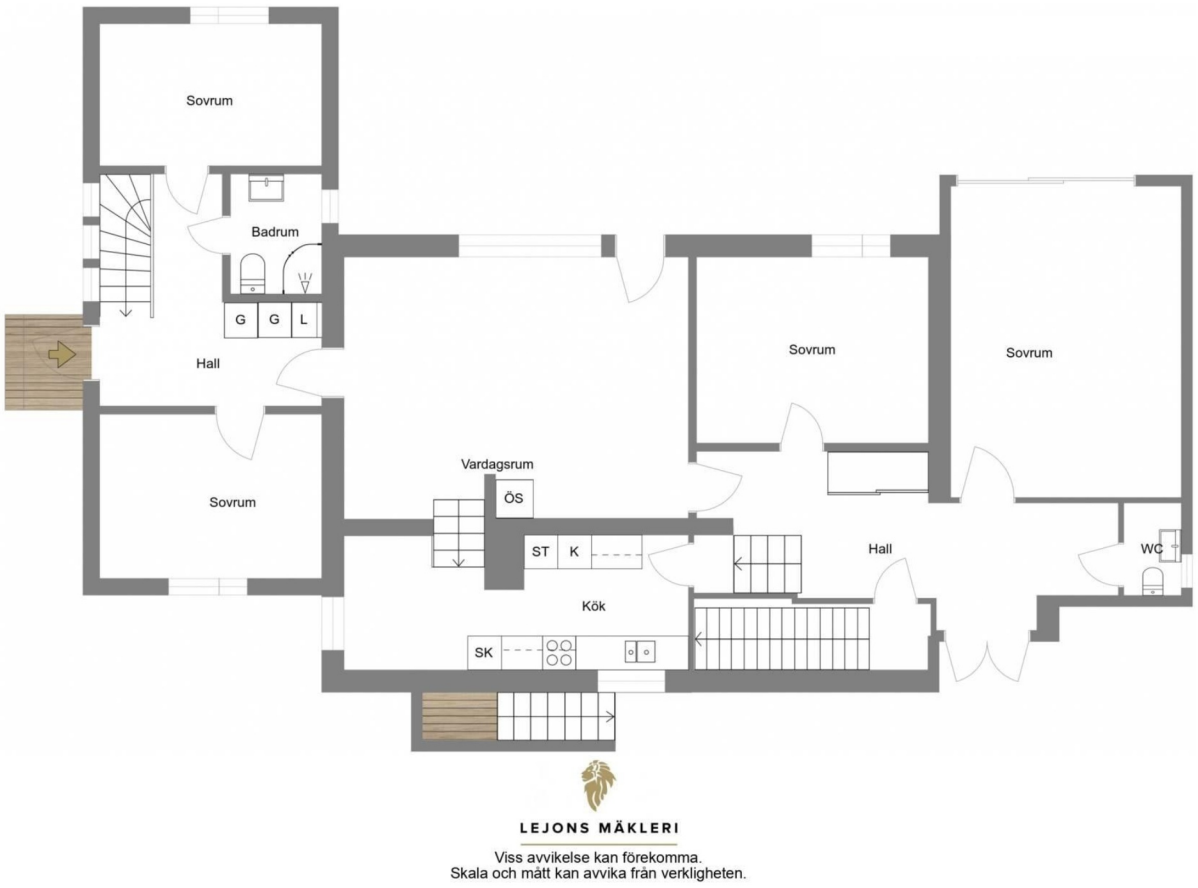


Trädgården är stor, plan och lättskött med fina möjligheter för både lek, odling och framtida uteplatser. Här finns plats för både barnens aktiviteter, växthus eller kanske ett framtida uterum.

Detta är ett hem för dig som värdesätter läge, tomt och potential, och som ser möjligheten i att skapa något eget i ett av Örebros mest populära villaområden.

ÖVERBLICK

Planritning



Entréplan

Vissa avvikelser kan förekomma. skala och mått kan avvika från verkligheten.

FASTIGHETSKARTA

Fastighetskarta



Fastighetskarta

BYGGNAD OCH RENOVERING

Byggnad och renovering

BYGGÅR	1942
TYP	1-plansvilla med källare
STOMME	Lättbetong/ Tegel
FÖNSTER	2-glas och delvis 3-glas
TAK	Plåt
GRUND	Betongplatta
UPPVÄRMNING	Bergvärme, kamin
FASAD	Puts
VENTILATION	Självdrag och Mekanisk frånluftsventilation
UTVÄNDIGT PLÅTARBETE	Plåt
VATTEN & AVLOPP	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
ENERGIDEKLARATION	Utfärdad 2025-10-07
ENERGIKLASS	C
ENERGIFÖRBRUKNING	45 kWh/kvm och år
ENERGIPRESTANDA, PRIMÄRENERGITAL	68 kWh/kvm och år

EKONOMI OCH FASTIGHET

Ekonomi & drift

UPPVÄRMNING	16 202 kr/år
ELFÖRBRUKNING	10 081 kWh/år
VATTEN & AVLOPP	14 316 kr/år
RENHÅLLNING	2 307 kr/år
FÖRSÄKRING	10 104 kr/år
SOTNING	500 kr/år
PERSONER I HUSHÅLL	4
SUMMA	43 429 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 10 425 kr (53 854 kr)
KOMMENTAR	I kostnaden för uppvärmning är kostnaden för hushållsel inkluderad. Kostnaden är beräknad på 1,6948 kr/kwh samt fasta avgifter om 7 575kr/år. Detta baseras på en årsförbrukning om 10 081kwh/år. Driftkostnaderna baseras på nuvarande ägares användning och avtal och kan avvika för ny ägare.
PANTBREV	Det finns 24 pantbrev om totalt 2 550 000 kr
TAXERINGSKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
TAXERINGSVÄRDE, BYGGNAD	2 457 000 kr
TAXERINGSVÄRDE, TOMT	1 484 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	3 941 000 kr
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT	10 425 kr
TAXERINGSÅR	2024

PRAKTISK INFORMATION

Fakta inför ditt köp

FASTIGHET	Hjälmaren 43 & Hjälmaren 40
UTGÅNGSPRIS	5 850 000 kr
TAXERINGSVÄRDE	3 941 000 kr
PANTBREV	Det finns 24 pantbrev om totalt 2 550 000 kr
DRIFTKOSTNAD	43 429 kr/år, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 10 425 kr (53 854 kr)
ENERGIKLASS	C
BOAREA / BIAREA	180 m^2 / 63 m^2

INFÖR ETT KÖP

Bra att känna till

FINANSIERING

Innan köp är det viktigt att kontakta banken för lånelöfte och för att gå igenom räntor, amortering och övriga ekonomiska förutsättningar.

VÄRDERING AV DIN NUVARANDE BOSTAD

En värdering av nuvarande bostad ger bättre överblick över dina ekonomiska möjligheter. Lejons hjälper gärna till med en kostnadsfri värdering.

UNDERSÖKNINGSPLIKT

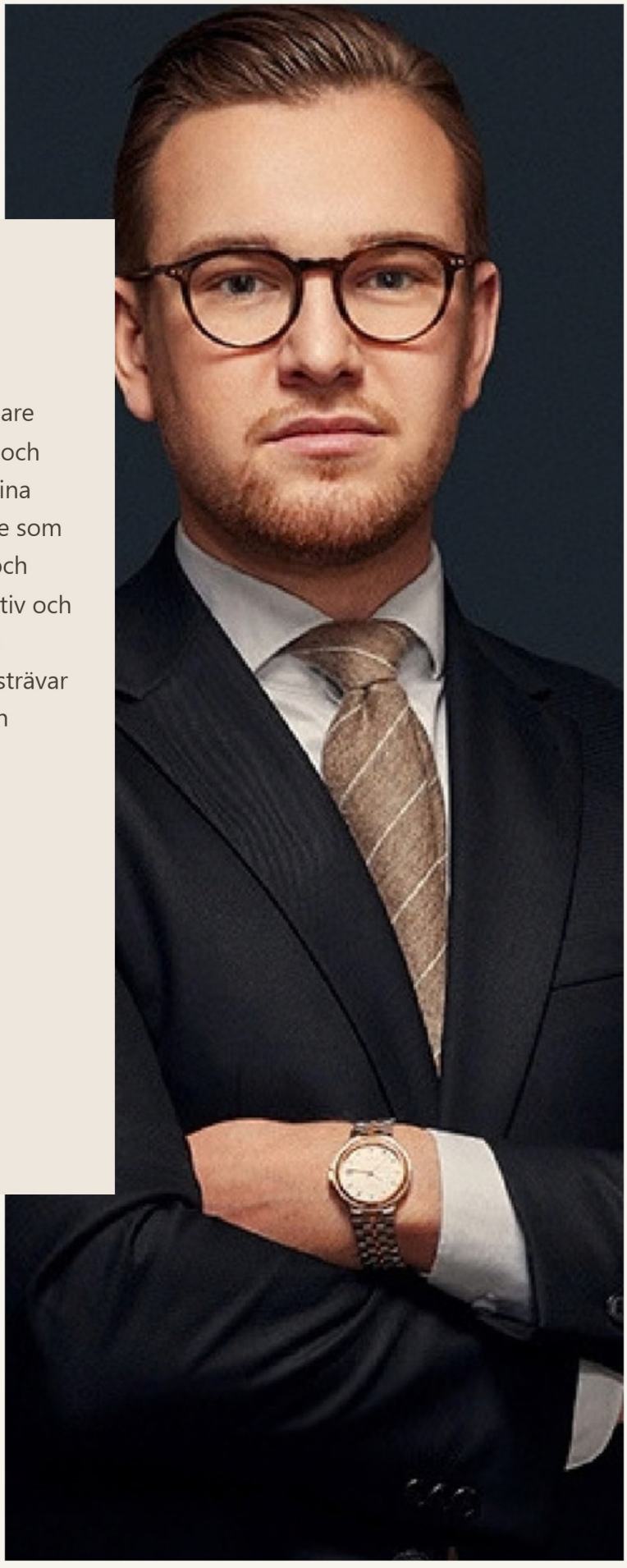
Som köpare av fastighet har du en långtgående undersökningsplikt. Undersök byggnad, installationer, mark och tillgängliga handlingar noggrant. Fel som borde upptäckts vid undersökning kan normalt inte åberopas i efterhand. Mäklaren är en opartisk mellanhand och ansvarar inte för fastighetens skick.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande och säljaren avgör vem som får köpa och på vilka villkor. Köpet blir bindande först när båda parter har undertecknat köpekontraktet.

KONTRAKT & TILLTRÄDE

Vid kontrakt skrivs köpehandlingar och normalt betalas handpenning enligt överenskomna villkor. Vid tillträdet betalas återstående köpeskilling och nycklar lämnas ut när villkoren är uppfyllda.



DINO DOBRIC

Fastighetsmäklare

Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad i varje affär. En av mina starkaste drivkrafter är att se mina kunder nöjda. Jag strävar alltid efter att överträffa förväntningarna och leverera en förstklassig serviceupplevelse.

T 070-7657013

W www.lejons.se

@ Dino@lejons.se

• Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

LEJONS MÄKLERI

Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro
019-183070 · info@lejons.se
www.lejons.se