



LEJONS MÄKLERI

Kristinagatan 13A

Kristinagatan 13A i Örebro är en av stadens mest exklusiva fastigheter och det är inte svårt att förstå varför. Detta är en fastighet som andas lyx och elegans från varje vrå.

Skaparen av denna unika pjäs var en person som älskade att resa till Amerika och tog med sig mycket inspiration från den amerikanska arkitekturen och designen hem till Sverige. Detta återspeglas tydligt i Kristinagatan 13A, med dess spektakulära fasad prydd av det imponerande teglet från Boston. Utöver detta är tak och rännor av exklusiv koppar. Huset uppmäter imponerande 510 kvm och är i grunden innan den spektakulära utbyggnationen 1972 ett hus som byggdes i trä från 1935.

Huset har en unik och fascinerande historia, och det är allmänt känt att endast denna bostad samt en villa uppförd i Stockholm av en rysk tsar är de enda privata villorna i landet med en egen bowlingbana i huset. Dessutom är fastigheten utrustad med en ca 16 meter lång invändig simbassäng, vilket gör den till en av de mest imponerande bostäderna i hela Örebro.

Kristinagatan 13A är en bostad som verkligen står ut från mängden. Det är inte svårt att föreställa den möjligheten som ges till pompösa bjudningar i den imponerande salongen, med dess enorma ytor för gästerna att mingla och umgås på.

Huset har sex sovrum, vilket gör det till en perfekt bostad för en stor familj eller för gäster som övernattar. Dubbelgaraget gör det möjligt att parkera två bilar inomhus, vilket är en praktisk lösning för de som söker en säker och bekväm plats att parkera på. Dessutom finns det gott om utrymme för förvaring av utrustning och redskap. Stor uppfart gör det möjligt att ta emot mycket besök utan att någonsin behöva känna att det blir trångt.

Det centrala läget på Kristinagatan 13A gör det enkelt att ta sig till stadens centrum och närliggande butiker och restauranger. Samtidigt är det unika med denna fastighet att den ligger på en enorm tomt med totalt insynsskydd. Detta gör det möjligt att njuta av privatliv och stillhet mitt i stadens centrum, något som är mycket eftertraktat. Den så vackra och lummiga Skytteparken med den välkända ljusshowen under julen är husets absolut närmsta granne vilket ger otroligt fina möjligheter till morgonpromenaden eller löprundan på kvällen.

Fastigheten är utrustad med bergvärme, vilket gör den energieffektiv. Badrummen är renoverade 2020 och 2007.

Idag är det en sällsynt möjlighet att förvärva denna ikoniska fastighet på Kristinagatan 13A i Örebro. Den rika historien, den unika designen och den centrala belägenheten gör detta hus till en riktig pärla på fastighetsmarknaden.

Information om bostaden

- FAKTA
- Utgångspris 15 995 000 kr
- Bostadstyp 1 1/2 plansvilla med källare
- Boarea+ biarea 248 kvm
- Tomtare 1260 kvm
- Antal rum 9 rum & kök varav 6 sovrum
- Driftkostnad 86 300kr
- Byggår 1931
- Adress Kristinagatan 13A 702 14, Örebro
- Byggnadstyp
- Uppvärmning Bergvärme 2021
- Byggnadssätt
- Grundläggning: Källare
- Stomme: Trä
- Fasad: Boston Tegel
- Fönster: 2-glas
- Bjälklag: Trä
- Tak: Koppar
- Utv plåtarbete: Koppar
- Fastighetsbet Sparven 16
- Övrigt
- Fiber installerat
- Boarea + Biarea
- 248 kvm 258 kvm
- Antal rum
- 9 rum & kök varav 6 sovrum
- 1-familjs friliggande villa
- Ekonomi
- Begärt pris: 15 995 000 kr
- Driftkostnad
- 86 300 kr
- Driftkostnad, varav
- Uppvärmning: 39 000 kr
- VA: 7 500 kr
- Renhållning: 3 400 kr
- Försäkring: 13 400 kr
- El: 23000 kr
- Kommentar
- Total KWH 2022 40 000

Information om bostaden

- Taxeringskod
- 220, Småhusenhet, bebyggd
- Taxeringsvärde
- 6 573 000 kr
- Pantbrev
- 14 stycken på totalt 6 700 000 kr
- Tomt
- Areal: 1 260 kvm
- Vatten/avlopp
- Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp







Skyttegatan

8-2









CHAMPAGNE

POL ROGER

PREMIER















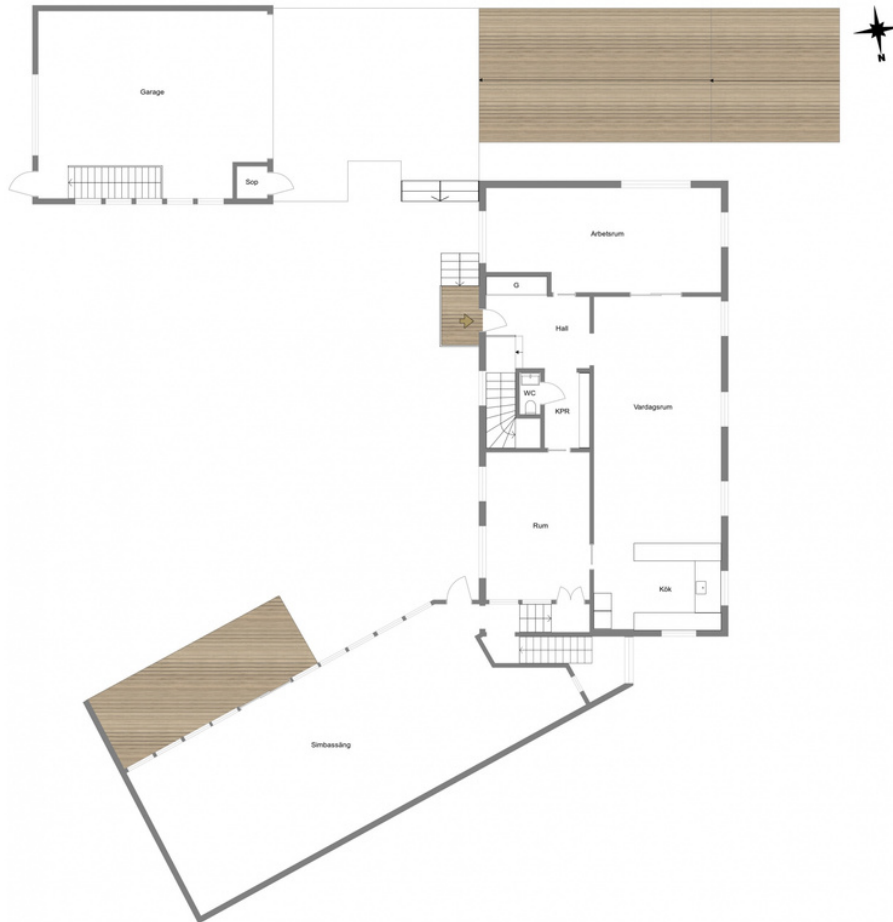
Mervärden

- Ett av Örebros mest intressanta hus i form av både läge och historia
- Granne med Skytteparken
- 250 meter till stortorget
- Stor tomt med totalt insynsskydd
- Svimmingpool och enorma biytor
- En självklar plats att fira alla högtider i familjen
- En av två privata hus i Sverige med bowlingbana
- Läge Läge Läge



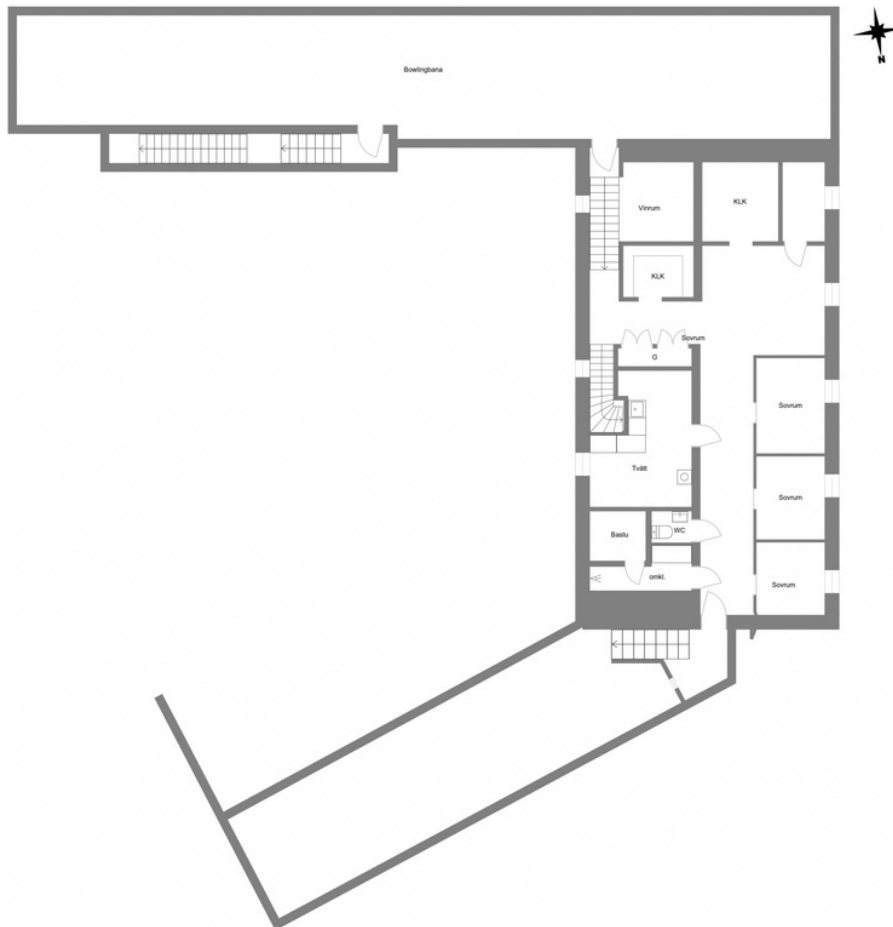
LEJONS MÄKLARI

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



LEJONS MÄKLARI

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



LEJONS MÄKLARI

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



OLAUS PETRI → 3:4
2

TULLHUSET

Södra hamnplatsen

SORKEN

34

29

30

31

32

33

HJORTEN

NIKOLAI 3:293
2

Oskarsplatsen
3:303

HINDEN

Engelbrektskolan

REKEN

Skola

RÅBOCKEN

MÅRDEN

Oskarstorget
3:277

FLUGSNAPPAREN
3:318

LOET

Ms

Stadsparken

Tennisb.

BOFINKEN

Wadköping

NIKOLAI

LÖVSÅNGAREN

Skyttegatan

Sturegatan

SVALAN

Lagmansgatan

Oskarsvägen

Kanalvägen

Florsgatan

Sturegatan

Engelbrektsgatan

Mogatan

Akensgatan

Rådmansgatan

Kastan Öfvergatan

Engelbrektsgatan

Kristinagatan

Nygatan

Mogatan

Erik Lejon

Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke. Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Lejon 070 - 999 29 90

erik@lejonsmakleri.se



Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!



Viktig information

BR VIKTIG INFORMATION - KÖPET AV DIN BOSTAD FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte på tröskeln till din nya bostad.

genomförs. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen. Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. ESNY använder sig vanligtvis av en öppenbudgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämnar en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

TILLTRÅDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målsnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.