



LEJONS MÄKLERI



Olofsgatan 10

Vi presenterar vi stolt denna majestätiska villa med en internationell elegans som saknar motstycke i Örebro! Med ett privilegierat läge i ett av Örebros mest attraktiva villaområden, Södra Ormesta, erbjuder denna villa från 2017 en imponerande boyta om hela 302 kvm, inklusive garage.

Stig in i detta fantastiska hem och möt spatiösa sällskapsytor, perfekta för den stora familjen att samlas och fira stora helger eller arrangera pompösa festerligheter. Varje detalj i huset är noggrant genomtänkt och rymmer flertalet specialdesignade uttryck som skapar en harmonisk atmosfär och en känsla av att man snarare befinner sig på kontinenten eller i Amerika.

Här kan du förvänta dig en välplanerad och praktisk layout som kombinerar stil med funktionalitet. Det generösa köket är utrustat med toppmoderna apparater och erbjuder gott om utrymme för kulinariska äventyr. Det finns flera rymliga sovrum som erbjuder en fristad för avkoppling och återhämtning. De lyxiga badrummen är en fröjd för ögat och skapar en känsla av lyx och välbefinnande.

Villans exteriör är lika imponerande som dess interiör. Den välbevarade trädgården är en oas av lugn och skönhet, perfekt för utomhusaktiviteter eller avkoppling på soliga dagar. Den integrerade garaget rymmer bekvämt bilen och ger gott om utrymme för förvaring.

Vattenburet värmesystem via bergvärme, golvvärme på både éntreplan och övervåning.

Detta exklusiva boende ligger i närheten av bekvämligheter såsom skolor, butiker och rekreation. Med utmärkta kommunikationer och närhet till grönområden blir detta hem en idealisk plats för familjer och dem som söker en lyxig livsstil.

Södra Ormesta är ett expansivt område med nybyggnation. Mycket attraktivt läge mellan centrumkärnan och Örebros finaste området Oset. Gångavstånd till förskola, skola, Universitetet och idrottsplats.





Information om bostaden

Utgångspris: 7 500 000kr

Bostadstyp: 2-plansvilla

Boarea: 257kvm

Tomtarea: 874 kvm

Antal rum: 7 rum & kök varav 5 sovrum

Driftkostnad: 48 392kr

Byggår: 2017

Taxeringsvärde: 4 107 000 kr

Pantbrev: 4 stycken på totalt 5 550 000 kr

Fastighetsbeteckning: Johan 2

Adress: Olofsgatan 10, 702 86 Örebro

Uppvärmning: Bergvärme

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Lättbetong

Fasad: Puts

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Lättbetong

Tak: Betongpannor

Utv plåtarbete: Lackerad plåt

Vatten & avlopp: Kommunalt

Driftskostnad, varav

Uppvärmning: 31 342 kr

VA: 5 400 kr

Renhållning: 2 800 kr

Sotning: 500 kr

Försäkring: 8 350 kr

Beräknat antal pers: 2

Kommentar

Uppvärmning samt hushållsel total förbrukning under

2022 = 17.910 kWh 17.910 kWh x 1.75kr = 15.793kr I

Uppvärmningskostnaden ingår även hushållsel.









Mervärden

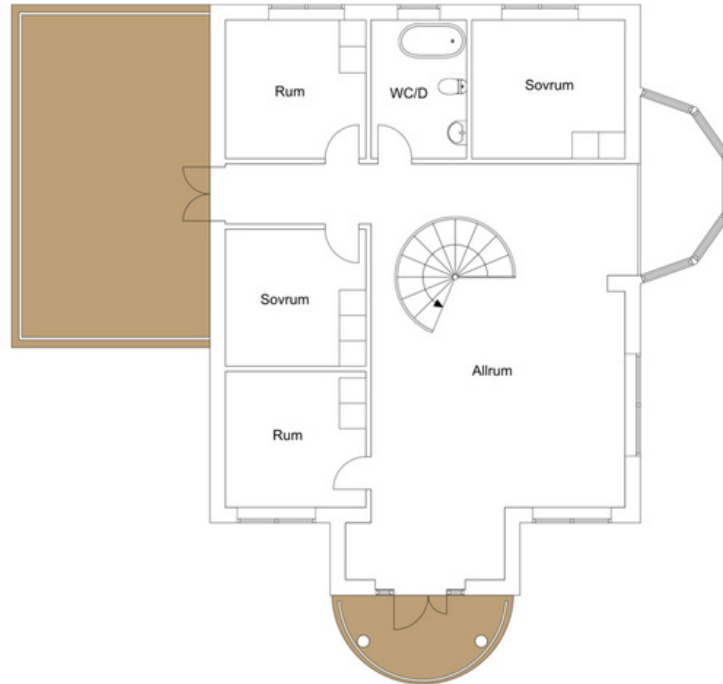
- Majestätiska villa med internationell elegans
- Beläget i attraktiva Södra Ormesta
- Välplanerad och praktisk layout
- Exklusiva materialval rakt igenom



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



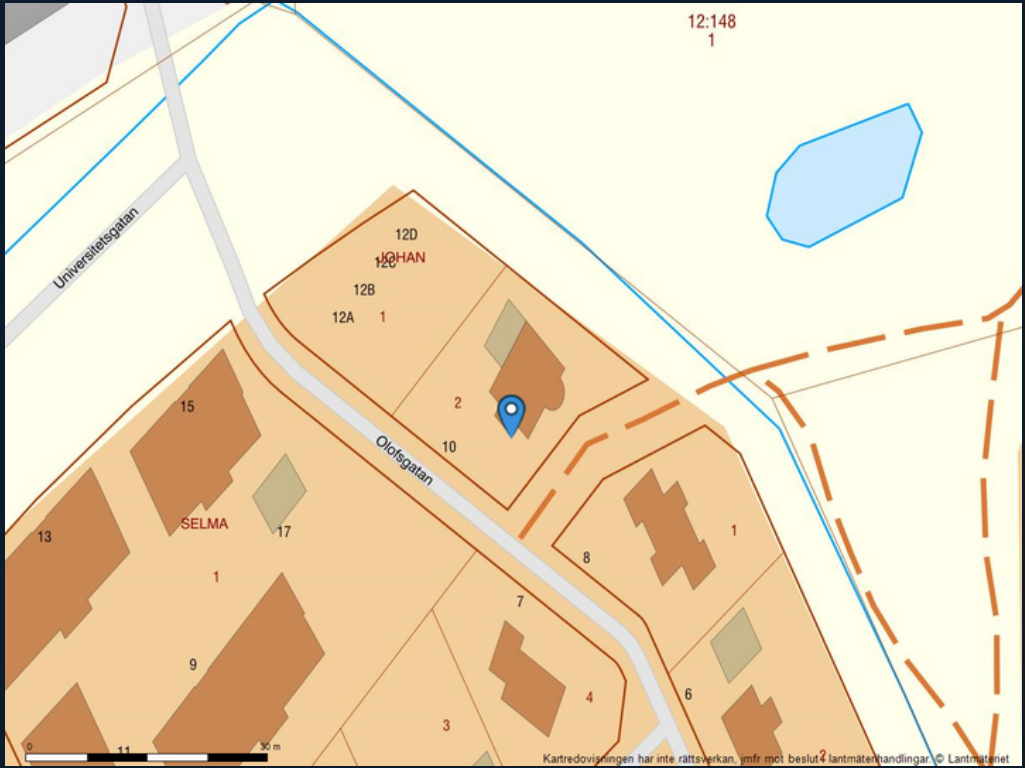
LEJONS MÄKLARI



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



LEJONS MÄKLARI



Dino Dobric

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.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Dino Dobric 070 - 765 70 13

dino@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

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 genomförts. 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

Viktig information

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 öppen budgivning, 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 att 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.

TILLTRÄDE

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.