



LEJONS MÄKLERI



69

Spindelvägen 69

Välkommen till Spindelvägen 69 – en extraordinär pärla i hjärtat av ett av Örebros mest åtråvärda villaområden. Med imponerande 196 kvadratmeter boendeyta och ett tillhörande dubbelgarage på 58 kvadratmeter, representerar detta hem inte bara en bostad, utan snarare en investering i ett lyxigt vardagsliv!

När du kliver in genom dörrarna möts du av en magnifik takhöjd och generösa fönsterpartier som ramar in den gröna oasen utanför. Köket och vardagsrummet vävs samman i en öppen planlösning som skapar en perfekt atmosfär för både underhållning och familjeliv, oemotståndlig planlösning som är perfekt för glamorösa sammankomster och avslappnat familjeliv. På entréplanet finner du även en elegant tvättstuga, ett stilrent badrum samt ett inglasat uterum med golvvärme, som gör detta utrymme tillgängligt och njutbart året runt.

På övervåningen väntar tre rymliga sovrum, ett imponerande badrum och ett generöst allrum. Varje kvadratmeter är omsorgsfullt designad för att maximera komfort och utrymme, med gott om förvaringsmöjligheter för att underlätta i vardagen.

Trädgården är inte bara en tomt, utan en fullständig upplevelse. Med baksidan som öppnar upp mot skogen får du inte bara en privat plats, utan även en möjlighet att låta naturen bli en förlängning av ditt hem. Släpp loss barnens glädje i denna trygga och vackra miljö, där trädgården blir en naturlig lekplats.

Denna exklusiva bostad erbjuder inte bara en överlägsen boendestandard utan även närhet till skolor, förskolor och alla bekvämligheter du kan tänka dig. Ett bekvämt och lättsamt liv väntar på dig och din familj.



69



Information om bostaden

Utgångspris: 7 795 000 kr

Bostadstyp: 2-plansvilla

Boarea: 196 kvm + 58 kvm

Tomtarea: 887 kvm

Antal rum: 6 rum & kök varav 4 sovrum

Driftkostnad: Kommer inom kort

Byggår: 2005

Taxeringsvärde: 4 843 000 kr

Pantbrev: 3 stycken på totalt 3 200 000 kr

Fastighetsbeteckning: Ollonborren 6

Adress: Spindelvägen 69, 70230 Örebro

Uppvärmning: Jordvärme med mekanisk frånluftsvärmepump

Byggnadssätt

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Puts

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Trä

Tak: Betongpannor

Utv plåtarbete: Lackerad plåt

Vatten/avlopp: Kommunalt

Övrigt:



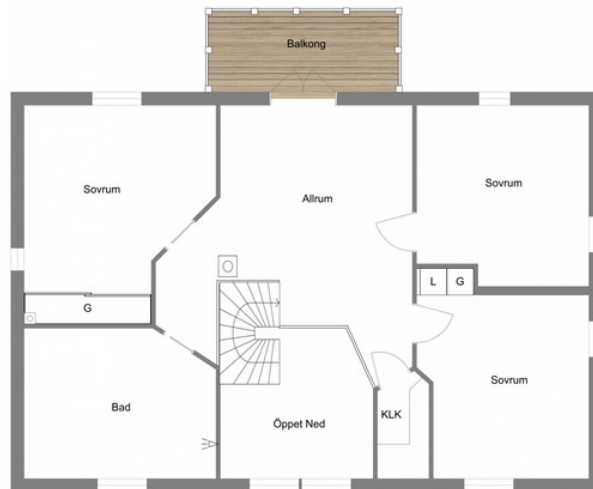
Mervärden

- Lyxig och luftig 2-plansvilla
- Trädgård mot skogen, som en förlängning av trädgården
- Öppen planlösning
- 3 rymliga sovrum
- Dubbelgarage



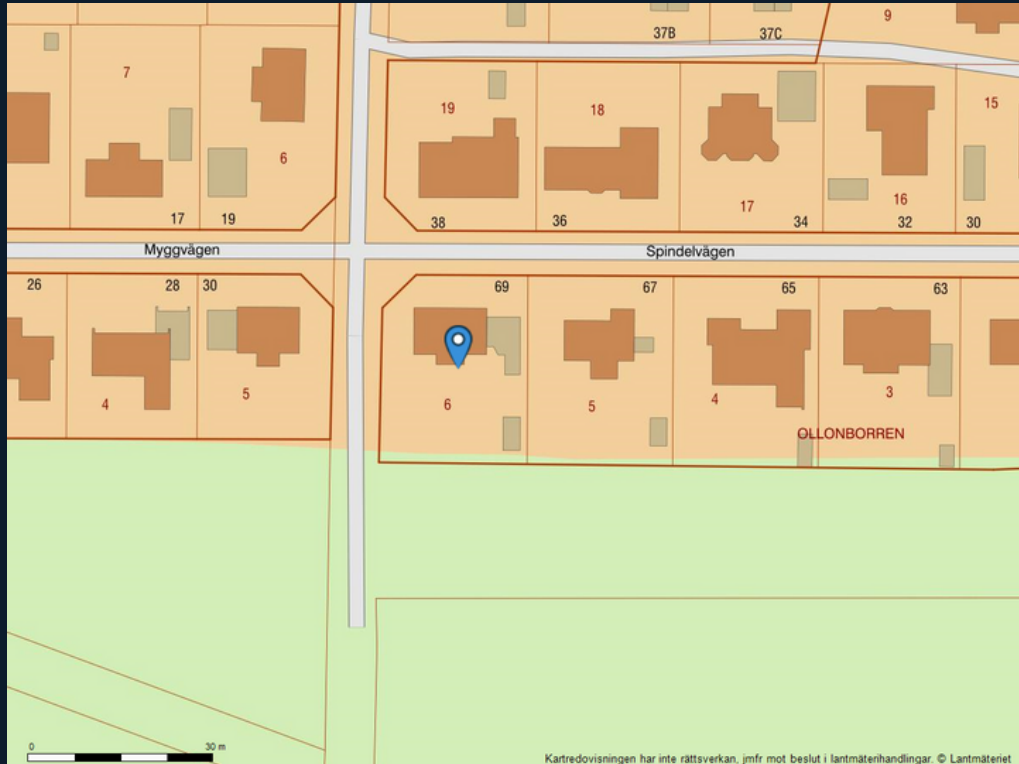
LEJONS MÄKLARI

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



LEJONS MÄKLARI

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



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.