

BROGATAN 16  
ESKILSTUNA



  
**HUSRUM**  
FASTIGHETSMÄKLERI





## Torpkänsla i hjärtat av Torshälla!

Välkommen till denna charmiga villa med en underbar torpkänsla i Torshälla. Här erbjuds även stora utrymmen för den egna verksamheten i en separat byggnad, perfekt för dig som önskar ha plats för både arbetsplats och boende.

I bostaden möts du av äldre charm med detaljer som glasveranda, gedigna trägolv, kakelugnar, fina umgängesytor och ett lantligt kök. Här finns även vackra sovrum, alla belägna på samma våning för bekvämlighetens skull. Lummig insynsskyddad trädgård med fruktträd och en vacker uteplats.

Förutom den generösa boytan om 132 kvadratmeter finns även en stor extra byggnad som med fördelas kan nyttjas för den egna verksamheten. Fint ljusinsläpp och öppna ytor där bara fantasin sätter begränsningarna. Inred som ateljé, verkstad, kontor, handel, uthyrningsrum eller efter dina egna behov och önskemål.



**Robert Almgren**

Fastighetsmäklare

0704-509506

robert@husrumfast.se

www.husrumfast.se





**Utgångspris:** 3.195.000 kr  
**Boarea:** 132 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 10 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 5 rum och kök  
**Tomt:** 729 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 1876  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*Charmig villa med äldre detaljer och lantligt kök. Insynsskyddad tomt med vacker inglasad uteplats. Perfekt för både boende och eget företagande.*



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



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

# - INTERIÖR -

## BOSTADSHUS

### ENTRÉPLAN

#### Hall/Glasveranda

Otroligt fin hall i glasveranda med munblåsta fönsterglas som skänker ett vackert ljusinsläpp till ytan. Karaktäristiskt klinkergolv och vackra ytskikt med äkta patina.

#### Toalett

Smakfullt renoverat i linje med bostadens stil i övrigt. Snyggt klinkergolv möter målad pärlspont på väggarna. Wc, handfat och badrumsspegel.

#### Kök

Renoverat kök med platsbyggd stil och handmålade stommar och luckor. Fina arbetsytor på massiva träskivor. Den moderna inredningen samsas med äldre serveringsskåp och vackra detaljer. Moderna apparater som spis med glaskeramikhäll (-16), köksfläkt (-16), integrerad diskmaskin (-23) och kyl/frys (-16). Utrymme för matplats intill fönster. Grått linoleumgolv och målad pärlspont på väggarna som harmoniserar med det snygga trätak.

#### Matrum

Från köket når man vidare till ett mysigt matrum med vackert ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Höga socklar, fint målade väggar och parkettgolv. Här ryms en större matplats för 6-10 personer.

#### Vardagsrum i fil

Otroligt vackert vardagsrum i fil som präglas av ljusinsläppet, den fungerande kakelugnen och ytorna som möjliggör en flexibel möblering. Här ryms soffgrupp med soffbord och tv, läshörna, avkopplande sällskapsdel eller större matplats - låt dina behov avgöra. Möjlighet finns även att använda ena delen till ett extra sovrum. Parkettgolv, höga socklar, målat trätak och målade väggar i en behaglig nyans.

## ÖVRE PLAN

Nås via vitmålad trätrappa från tamburen intill vardagsrummet.

#### Sovrum x 2

Två rymliga sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Utmärkt förvaring i rymliga kattvindar. Gedigna trägolv, målade väggar och målat trätak. I det ena sovrummet finns en fungerande vedspis och i det andra stoltserar en vacker kakelugn (ej i bruk).

#### Alkov/kontor

Mindre rum, utmärkt som kontor eller sängplats.

#### Duschrum

Badrum med äldre standard. Våtrumsmatta, tapet, duschhörna, wc och handfat. Här finns även tvättmaskin och

varmvattenberedaren.

#### ATELJÈ/VERKSTAD

Stor öppen yta som kan användas på en mängd olika sett. Här finns utmärkta förutsättningar för verkstad, galleri, ateljé, kontor, handel, extrabostad m.m

Gedigna trägolv, träväggar och flera fönster för ett naturligt ljusinsläpp.

Längst in i utrymmet finns ett bra kök med gott om förvaring, arbetsytor och utrymme för matplats. Intill finns även en toalett. Övervåning med 2 st townhouse som kan inredas som sovrum, kontor eller bra förvaring.





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Eskilstuna Muraren 7

Brogatan 16 64432 Torshälla. Belägen i Eskilstuna kommun, församling. Skattesats 33,108.

## Storlek

Boarea 132 m<sup>2</sup>, biarea ca 10 m<sup>2</sup>.

Taxeringsinformation

## Pris

3.195.000 kr. Utgångspris

## Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 1876

Byggnadstyp: 1½-plansvilla

Gjorda renoveringar:

2014

- Köket renoverades

- Köket i övre byggnad renoverades

2018

- Elen omdragen i båda husen

2021

- Golv lades om i uterummet

2023

- Toaletten på entréplan renoverades

- 2 st luft/luftvärmepumpar installerades

## ÖVRIGT

Fastigheten har 2 adresser - Brogatan 16 och Julingatan 1

## Byggnadssätt

Grund: Torpargrund/krypgrund. Stomme: Trä/timmer. Fasad:

Träpanel. Takbeklädnad: Plåt. Fönster: 2-glas. Ventilation:

Självdrag.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Tomt

Insynsskyddad tomt med gräsytor, planteringar och fruktträd varav 4 st äppleträd och 1 st päronträd.

## Servitut, planbestämmelser mm

Planbestämmelser: Stadsplan (1945-10-26)

## Ekonomi

Taxeringsvärde 1.788.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 1.146.000 kr, mark 642.000 kr. Typkod 220,

Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1929.

## Pantbrev

Det finns 11 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 478 540 kr.

## Driftkostnad

Vatten/avlopp 10.566 kr, Renhållning 2.684 kr och Hushållsström 38.657 kr.

**Summa årskostnad 51.907 kr/år**

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9287 kr/år.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Luft/luftvärmepump, Direktverkande el och Oljepanna med vattenburen värme Energiförbrukning: 18.408 kWh/år

## Energideklaration

Primärenergital: 135 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 106 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: F

## Uteplats

Trevlig och mysig uteplats med inglasade väggar, tak och stenlagd yta.

## Bilplats

Rymlig uppfart samt carport med plats för 2 bilar + förråd och redskapsbod.

## Övriga byggnader

Fristående carport med förråd och redskapsbod.

Ateljé/verkstad. Uterum.

## Tillträde

Efter överenskommelse.



























# - 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 parterns 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 mäklarföretaget 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 Husrum Fastighetsmäklerei

Välkommen till ett fastighetsmäklerei som erbjuder trygghet, engagemang och hållbarhet i varje affär. Vårt största fokus är att ge våra kunder ett oslagbart resultat och en lyckad förmedling. Vår styrka ligger i detaljerna och vi erbjuder dig en komplett och högklassig mäklartjänst där vi hjälper dig från start till mål genom din bostadsförsäljning!

**Husrum Fastighetsmäklerei**

Ruddammsgatan 15

633 40 Eskilstuna

0704509506

[kontakt@husrumfast.se](mailto:kontakt@husrumfast.se)

[www.husrumfast.se](http://www.husrumfast.se)



**HUSRUM**  
FASTIGHETSMÄKLERI

0704509506 | [WWW.HUSRUMFAST.SE](http://WWW.HUSRUMFAST.SE) | RUDDAMMSGATAN 15 ESKILSTUNA