

KAMHAGSVÄGEN 65  
ESKILSTUNA



  
**HUSRUM**  
FASTIGHETSMÄKLERI



## Rymlig villa i Hällby på lugn återvändsgata!

Rymlig villa, perfekt placerad på en lugn återvändsgata i omtäckta Hällby! Med en generös boyta på 129 kvm och ytterligare 70 kvm i biyta, erbjuder detta hem utrymme för hela familjen. 5 rum och kök varav 3-4 sovrum och gott om förvaringsutrymmen. Flera stora renoveringar är gjorda som nytt tak (-09), dränering (-16) och nya 3-glasfönster (-20). Lågt underhåll med tegelfasad, smidig uppvärmning med fjärrvärme och snabbt bredband via fiber.



**Robert Almgren**

Fastighetsmäklare

0704-509506

robert@husrumfast.se

www.husrumfast.se



**Utgångspris:** 2.750.000 kr  
**Boarea:** 129 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 70 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 5 rok  
**Tomt:** 1101 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 1974  
**Tillträde:** Efter  
överenskommelse.



# - INTERIÖR -

## ENTRÉPLAN

### Hall

Rymlig entréhall med plastmatta, tapet, fondtapet och avhängningsyta. Gästtoalett renoverad -11 med våtrumsmatta, vävtapet, wc och handfat.

### Sovrum 1

Rymligt sovrum som kan möbleras med dubbelsäng, sängbord och övriga möbler efter behov. Laminatgolv, ljus tapet, träbjälkar i taket och förvaring i 3 garderober.

### Allrum/Sovrum

Stort och generöst med utrymme för tv, soffa och soffbord samt kontorsplats alternativt som lyxigt stort sovrum. Plastmatta, tapet, fondtapet och träbjälkar i taket.

### Tvättstuga

Utrustad med tättmaskin (-18), torktumlare (-18), tvättställ och förvaringsmöjligheter i skåp.

### Duschrum och bastu

Helkaklat med klinkergolv, duschplats och bastu.

### Förvaring och garage

Stort förråd/hobbyrum.

Pannrum.

Garage med ingång till tvättstugan.

## ÖVRE PLAN

Från entréhallens trappa upp till det övre planet.

### Vardagsrum

Stort härligt vardagsrum i vinkel med matsal. Stora fönster, ekparkett och ljust målad tapet. Möbleras med större soffgrupp, fåtölj, soffbord och mediamöbel. Matsalen rymmer ett långbord med plats för 8-10 personer. Utgång från vardagsrummet till stor altan, delvis under tak.

### Kök

Kök renoverat -04 med plastmatta, ljusa tapeter, ljusa skåpluckor framför över- och underskåp, vitrinskåp och arbetsytor i massivt trä med spotlights under överskåpen. Rymlig matplats intill stort fönster som ger ett fint ljusinsläpp. Den maskinella utrustningen består av spis med håll, köksfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och kyl och frys i fullhöjd (-18).

### Toalett

Renoverad -11 med våtrumsmatta, vävtapet, handfat i kommod, toalett och bevarad bidé. Golvbrunnen finns kvar vid önskemål om en extra dusch.

### Sovrum 2 och 3

Laminatgolv, vitmålat trätak, tapet och hel garderobsvägg.

Generös golvyta och möbleras med dubbelsäng, sängbord och skrivbord. Stora fönster som ger ett bra ljusinsläpp.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Eskilstuna Hällby-Ökna 1:112

Kamhagsvägen 65 63239 Eskilstuna. Belägen i Eskilstuna kommun, församling. Skattesats 33,127.

### Storlek

Boarea 129 m<sup>2</sup>, biarea ca 70 m<sup>2</sup>.

Taxeringsinformation

### Pris

2.750.000 kr. Utgångspris

### Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 1974

Byggnadstyp: 2-plansvilla i suterräng

Gjorda renoveringar: RENOVERINGAR

Kök -04

Fjärrvärme -06

Nytt tak -09

Toalett intill entrén samt övre plan -11

Ny dränering med extra ventilation i sutterrängdelen -16

Ny ytterdörr med Yale doorman kodlås -20

Nya 3-glasfönster -20

Radonmätning utförd med ett årsmedelvärde under gränsvärdet (170 bq/år).

### Byggnadssätt

Grund: Betongplatta (Ny dränering -16). Stomme: Betong.

Fasad: Tegel. Takbeklädnad: Betongpannor (Nytt -09). Fönster:

3-glas (Nya -20). Ventilation: Självdrag.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Övrigt: RENOVERINGAR

Kök -04

Fjärrvärme -06

Nytt tak -09

Toalett intill entrén samt övre plan -11

Ny dränering med extra ventilation i sutterrängdelen -16

Ny ytterdörr med Yale doorman kodlås -20

Nya 3-glasfönster -20

Radonmätning utförd med ett årsmedelvärde under gränsvärdet (170 bq/år).

### Tomt

Delvis kuperad tomt. Plana fina gräsytor på bostadens framsida, fint insynsskyddade av grönskande buskar. Växthus.

### Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Eskilstuna Hällby GA:4 ändamål:

Vägar

Planbestämmelser: Detaljplan (2018-06-15)

### Ekonomi

Taxeringsvärde 2.397.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1.714.000 kr, mark 683.000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd. Vårdeår 1974.

### Pantbrev

Det finns 1 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 805 000 kr.

### Driftkostnad

, Uppvärmning 23.460 kr, Vatten/avlopp 6.586 kr, Renhållning 2.684 kr och Hushållsström 9.755 kr.

**Summa årskostnad 42.485 kr/år**

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9525 kr/år.

Driftkostnaden är säljarens faktiska kostnad under de senaste 12 månaderna.

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

### Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme Energiförbrukning: 6.504 kWh/år

### Energideklaration

Energiförbrukning: 131 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: E

### TV/Internet

Bredband via fiber

### Uteplats/Balkong

Altan delvis under tak med utgång från vardagsrummet.

Stenlagd yta mot husväggen i anslutning till trädgården.

### Bilplats

Asfalterad uppfart med plats för 2-3 bilar samt garage med utrymme för 1 bil.

### Övriga byggnader

Växthus.

### Tillträde

Efter överenskommelse.











*Trevligt vardagsrum!*





# - 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 i Eskilstuna AB

**Husrum Fastighetsmäklerei i Eskilstuna**

**AB**

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