

# widerlöv

Värmdö

*Hästhagen*

**Mariagatan 9B**



# Välplanerad 3,5a i vackra kulturkvarter



## Sophie Palmstierna

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 54 28

✉ sophie.palmstierna@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

Välkommen till denna väldisponerade, insynsskyddade bostadsrätt belägen på idylliska Mariagatan, i Gustavsbergs vackraste brukskvarter. På Mariagatan blandas nya bostäder med anrika byggnader från förra seklet. Bostaden om 3,5 rum och kök ligger i markplan med egen altan under tak i trevligt västläge och tillgång till gemensam trädgård med ljuvlig grönska. Njut av braskamin, generösa sällskapsytor, takhöjd om 2,65m, vattenburen golvvärme. Bo i en modern lägenhet som andas sekelskiftescharm.

Här bor du i Värmdös vackra och allsidiga centralort Gustavsberg. Du får här uppleva en enastående kombination av skärgård, naturområden och kulturarv, samtidigt som du har nära till allt som storstaden har att erbjuda. Den gamla bruksorten är välkänd för sin unika konsthistoria och porslinstillverkning som började för över 100 år sedan. Samtidigt som den kulturhistoriska miljön bevaras befinner sig Gustavsberg just nu i en spännande utvecklingsfas. Under de närmaste åren kommer hela centralorten att få ett ordentligt lyft. Bland annat planeras Gustavsbergs hamn att utvecklas till ett konst- och kulturcentrum med ännu fler aktiviteter och upplevelser, som alltigenom kommer att präglas av ett modernt perspektiv på hållbarhet.

I Gustavsbergs Hamn, ett par minuters promenad bort, finns matbutiker men även småbutiker, café och restaurang och flertal outlets med glas, keramik och porslin. Här finns även den lokala båtklubben med platser för privata båtar. Ytterligare några minuter bort finns Gustavsbergs Centrum och de större köpcentrumen Värmdö marknad och Värmdö Köpcentrum med ett 70-tal butiker. Vid Gustavsbergs centrum som är knutpunkten med sin bussterminal finner du idag bland annat matbutik, blomster och presentbutik, skönhetsvård, bibliotek, bio och teater, bank, apotek, gym, systembolag och även äventyrsbadet - Gustavsbergsbadet och flera andra idrottsanläggningar.

Den gamla bruksorten Gustavsberg är huvudorten på Värmdö som ligger mitt i Stockholms skärgård och är välkänd för sin konsthistoria och porslinstillverkning som började för över 100 år sedan. För att ytterligare berika området ges även plats för nya restauranger och verksamhetslokaler. Expansionen rymmer också ett aktivt båtliv, på Kattholmen Position: 59°19,46 N 18°22,58, sjökort 6142 SE, finns ett marint centrum med en ny gästhamn, minigolf, aftersail samt en populär restaurang. Flerbostadshus och radhus skapar tydliga kvarter med en mysig känsla och ett lummigt parkstråk binder samman kvarteret med hamnen.

Vid Gustavsbergs centrum finner du idag bland annat matbutik, bibliotek, bank, apotek och systembolag. Vid centrum hittar du också Gustavsbergsbadet med äventyrsbad och flera idrottsanläggningar. Bara några minuter bort finns de större köpcentrumen Värmdö marknad och Värmdö Köpcentrum med ett 70-tal butiker. Vid hamnområdet finns idag både restaurang, mysiga caféer, småbutiker, konst- och kulturutställningar som porslinsmuseet samt marina med båtliv. Även vårdcentral och apotek. I området finns flera förskolor och skolor med årskurs F-9 samt Gustavsbergs gymnasium. Direktbussarna från centrum tar dig smidigt in till Slussen på bara 25 min



Bostadsrätt

4 995 000 kr

Utgångspris


3.5 rum och kök





## Bostadsfakta



 **Boarea:** 90 m<sup>2</sup>

 **Avgift:** 7 327 kr/mån

 **Våning:** 1 av 2

 **Byggnadsår:** 2007

### **Bostadsrättslägenhet, LGH NR 1503 I BRF Gustavsberg - Ösby 1:558**

Mariagatan 9B, 134 41 GUSTAVSBERG. Belägen i Värmdö kommun.  
Skattesats 31.63

### **STORLEK OCH LÄGE**

3.5 rum och kök. Boarea ca 90 m<sup>2</sup>. Area enligt förening Våningsplan 1 av 2.

### **EKONOMI**

Pris 4 995 000 kr. Avgift 7 327 kr/mån. I avgiften ingår uppvärmning, varmvatten och parkering. Andel i föreningen är 18%, och andel av årsavgiften är 18%. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 909 565 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel som indirekt belastar bostadsrätten.

Andelen beräknas med andelstalet för årsavgiften multiplicerat med föreningens totala nettoskuldsättning. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens årsredovisning. Bostadsrätten är pantsatt. Driftskostnaden är ca 400 kr/mån och fördelas enligt följande: hushållsström 400 kr. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1 433 kr av Köpare, och en pantsättningsavgift om 0 kr. Om bostadsrätten är pantsatt innebär det att säljaren tagit lån med lägenheten som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet, övertages eller byter säkerhet i samband med tillträdet. För årsredovisning och stadgar se bostadsbeskrivning på [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se).

Behöver du hjälp med att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

### **UTEPLATS/BALKONG**

Fin uteplats under tak med trevlig eftermiddags- och kvällssol. Här har nu även tillgång till hela trädgårdsdelen runt gaveln på lägenheten.



# Planlösning



Hall med klädkammare: Inbjudande, stor och möblerbar hall med fins ljusinsläpp. Separat klädkammare.

Badrum: Helkaklat badrum i grafitgrått med hörndusch, tvättmaskin.

Kök, sällskapsrum, matsal: Perfekt kök för oss som älskar att laga mat i vänners lag. Här finns gott om arbetsyta och bra förvaring. Köket ligger i öppen plan mot sällskapsdelen och matsalen som naturligt placerats i det fantastiskt vackra burspråket. Här ryms matbord för 8-10 personer. Här öppnar dubbeldörrar upp mot med trevliga uteplatsen under tak med eftermiddags- och kvällssol. Centralt placerat finns braskamin.

Sovrum: Det finns två sovrum, varav ett större master bedroom med garderobsvägg.



# Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.

Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.

# Fastigheten



## FÖRENING

BRF BRF Gustavsberg - Ösby 1:558 (äkta). Antal lägenheter: 6

## BYGGNAD, RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

Byggnadsår: 2007

## ÖVRIGA UTRYMMEN

I källaren finns lägenhetsförråd, cykelförråd och ett pannrum som kan nyttjas som hobbyrum. Föreningen har en gemensam uteplats utanför entrén. Här finns sittgrupp och odlingslådor.

## BILPLATS

Parkeringsplats ingår i månadsavgiften. 3 gästparkeringar finns.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber via Telia. Bostadsrättsinnehavarna tecknar eget abonnemang.



















# intressebanken



I Intressebanken har vi samlat alla våra bostäder vi har till salu, även bostäder som ännu inte utannonseras på den öppna marknaden, så kallade Förhandstips.

I Intressebanken kan du skapa bevakning av bostäder som matchar dina specifika önskemål och få mail om dessa så fort vi har lagt in bostaden i vårt system.

**Registrera dig på vår hemsida [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se)**



## *Bostadsvärdering*

### Ska vi ses hemma hos dig?

Nya tider skapar nya möjligheter. Du kanske går i försäljningstankar, eller så funderar du på vad din bostad är värd. Oavsett om du har planer på att sälja din bostad eller bara är nyfiken på värdet kan du ta hjälp av våra mäklare. Vi värderar ditt hus, sommarstuga, lägenhet eller fastighet. Antingen hemma hos dig eller digitalt. Skanna qr-koden och fyll i formuläret så kontaktar vi dig för ett förutsättningslöst möte.



*Fri värdering*



# widerlove

*Vårt samhällstänk utgår från tre perspektiv*

Utgångspunkten för vårt företagande, och vårt CSR-engagemang, är att vi ska bedriva vår verksamhet så att den bidrar till en bättre värld. Vårt CSR-arbete har sin utgångspunkt i tre olika perspektiv: "people, planet, profit". Det ska vara bra för människor även utanför vår organisation, bra för vår värld och vara lönsamt.

# Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlöv tycker att det ska vara enkelt.

## Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

## Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

## Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

## Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

**Värdering av bostad** Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad

bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

## Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se). När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

## Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlægga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

## Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirmans har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Widerlöv berätta att Hemnet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på [hemnet.se](http://hemnet.se), och att Hemnet ersätter Widerlöv med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirmans.

## Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

Läs hela vår dataskyddspolicy här: [widerlov.se/dataskydd](http://widerlov.se/dataskydd)





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