



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL SPANNMÅLSVÄGEN 4

Mycket välskött villa från 2021 i omtyckt bostadsområde!

Välkommen till Spannmålsvägen 4! Här hittar vi en villa uppförd 2021 där allt är i nyskick. Villan är belägen i ett populärt och lugnt familjeområde på Ström med gångavstånd till både skola, förskola, kommunikationer samt all den närservice som behövs i vardagen.

Med fyra sovrum, två badrum och ett inrett attefallshus på tomten finns det plats för den stora familjen. Stor stenlagd parkeringsyta med plats för flera bilar. Lättskött och väl omhändertagen trädgård som erbjuder stor gräsyta, altan i sydvästläge med pergola, anlagd fontän och trevliga stengångar.

Varmt välkommen på visning!

SPANNMÅLSVÄGEN 4

LILLA EDET - STRÖM

UTGÅNGSPRIS 4 600 000 kr

BOAREA 156 kvm

ANTAL RUM 6 rum varav 4 sovrum

TOMTAREA 990 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Ström 1:189

BYGGNADSÅR 2021

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

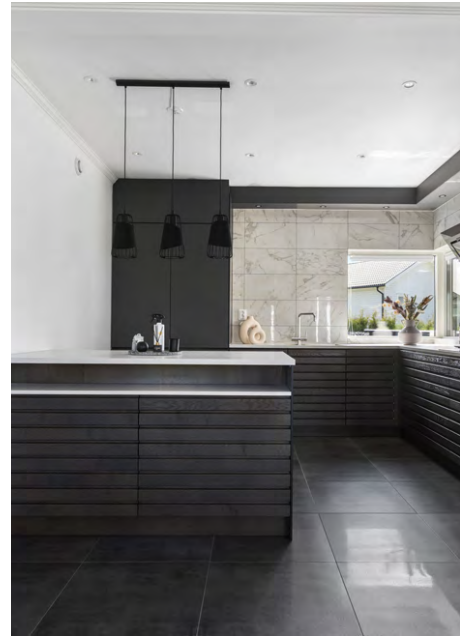
BOENDEFORM Friliggande villa

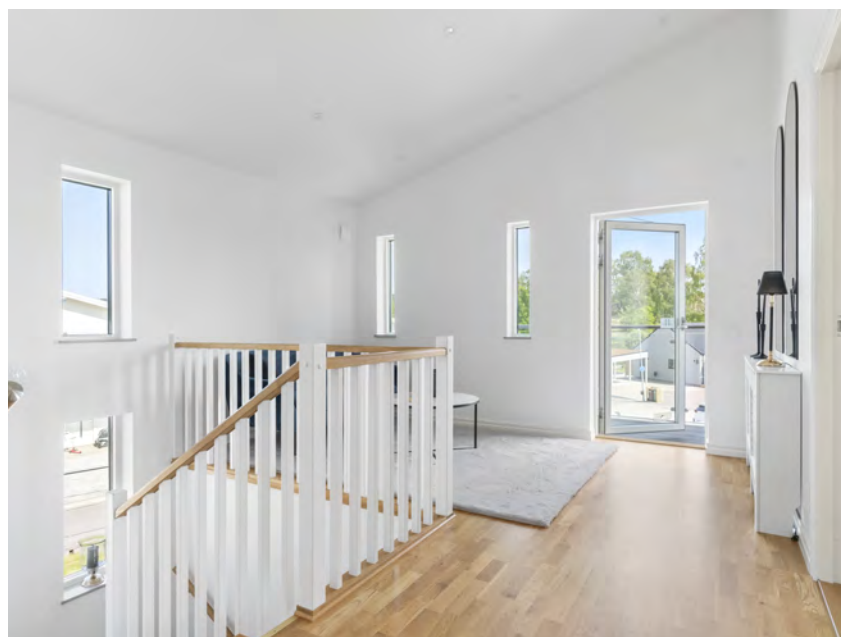












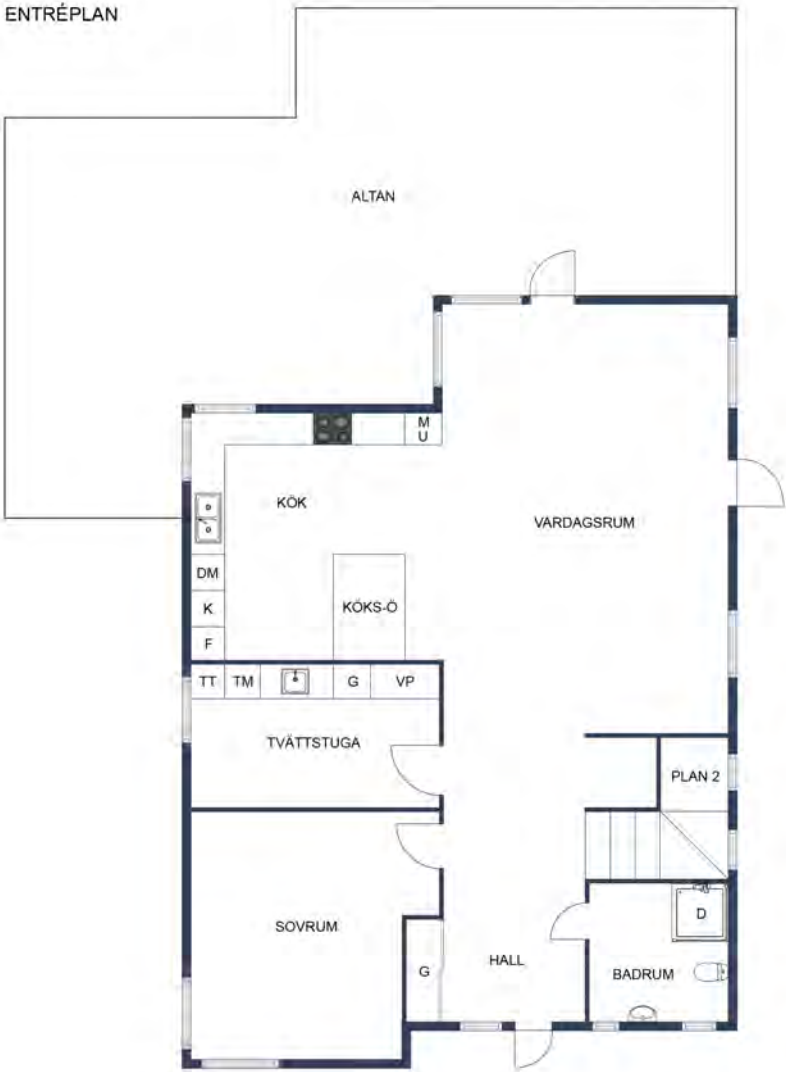






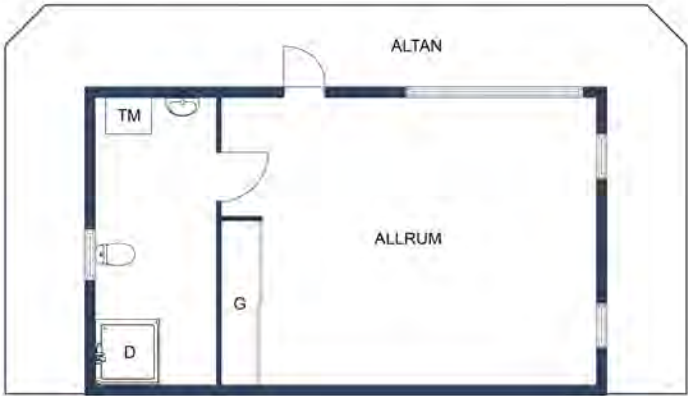


PLANLÖSNING

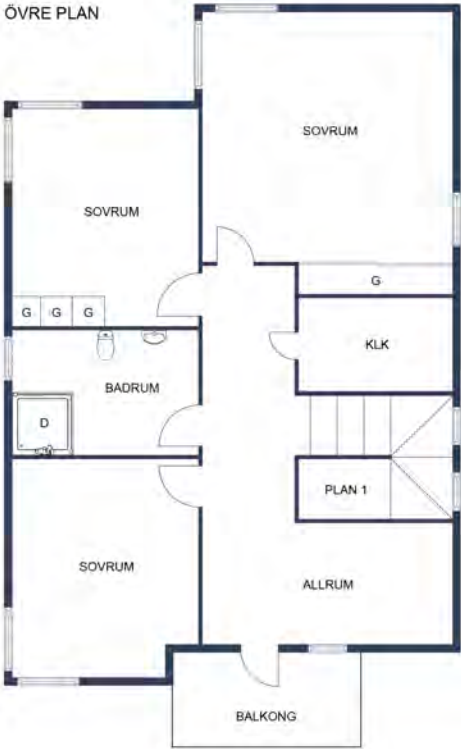


PLANLÖSNING

ATTEFALLSHUS



ÖVRE PLAN



RUMSBESKRIVNING

VÄLKOMMEN

HALL

När du kliver in i den ljusa hallen möts du av ett socialt och öppet hem. Här finns plats för förvaring av ytterkläder bakom skjutdörrar av spegelglas. Genomgående i hall, kök och vardagsrum på entréplan ligger ett praktiskt grått klinkergolv från 2021. Vattenburen golvvärme på hela entréplan och spotlights i taket i hall, kök, vardagsrum samt badrum.

VARDAGSRUM

Vardagsrum och kök ligger i öppen planlösning. Här får du plats att möblera in både soffgrupp samt matbord. Akustikpaneler på en utav väggarna ger en behaglig ljudnivå. Härifrån finns två utgångar till trädgården och altanen.

KÖK

Kök från Kvik i nyskick från 2021. Köket har mörka luckor och kakel i marmormönster. Köks-ön ger ytterligare förvaring och en extra arbetsyta. Köket är maskinellt utrustat med induktionshäll, inbyggd ugn samt micro, diskmaskin, hel kyl och frys. Infällda

spotlights ger bra arbetsbelysning.

Köket har fönster i två väderstreck där du har en bra överblick över trädgården och gräsmattan. Bra för den med mindre barn som vill hålla lite uppsikt när de är ute och leker under tiden matlagningen görs.

BADRUM

Bostaden har två badrum. Ett på entréplan och ett på övre plan.

Badrummet på entréplan är helkalkat i svart marmorinspirerat kakel från 2021. Badrummet är inrett med stilren svart handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt toalettstol.

Badrummet på övre plan är även det helkaklat. Vita väggar och grått klinkergolv. Inrett med handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt toalettstol. Här finns golvvärme med elslingor. Spotlights i tak i båda badrummen.

TVÄTTRUM

Praktiskt tvättstuga med klinker på golv och kaklade väggar. Inredd med tvättmaskin och torktumlare samt grov-ho, här finns även värmepannan. Hel garderob, lämplig för städutrustning samt övrig





förvaring i skåp. Plats för tvätthantering finns på bänkskiva. Behöver man mer förvaring finns det goda möjligheter att möblera in detta.

SOVRUM

Bostaden har fyra sovrum. Ett på entréplan och tre på övre plan.

Alla sovrum har fönster i två väderstreck och har därmed ett härligt ljusinsläpp. Alla sovrum är i bra storlek och du kan möblera in dubbelsäng samt övrigt möblemang i dem. Genomgående i alla sovrum är ett klassiskt parkettgolv.

Master bedroom på övre plan har skjutdörrsgarderob. Sovrum 3 har även det garderob inmöblerat och används idag som walk-in closet.

ALLRUM

När man kommer upp för trappan till övre plan möts man direkt av ett allrum. Här finns möjlighet att göra en extra tv-hörna för barnen eller kanske en kontorsplats för den som arbetar hemifrån. Härifrån tar man sig ut till balkongen på entrésidan där man kan njuta av morgonsolens strålar.

Parkettgolv samt spotlights i tak.

På övre plan hittar man även en klädkammare. Denna ligger i anslutning till Master bedroom men nås från hallen.

KOMPLEMENTBYGGNAD

På tomten finner vi även ett attefallshus med ett rum och badrum.

Man kliver in i ett inrett rum med klinkergolv och stora fönster med mycket ljusinsläpp. Skjutdörrsgarderob med spegelglas för förvaring. Gott om plats att möblera in både dubbelsäng och övrigt möblemang som önskas.

Badrummet är även det helkalkat i enhetligt svart. Inrett med dusch, handfat med kommod, spegelskåp, tvättmaskin och extra förvaring i form av väggskåp.

Detta utrymme är perfekt för långväga gäster, tonåringen som vill ha sitt eget space eller för den som arbetar hemma alternativt har sin verksamhet hemma. Genomgående golvvärme samt spotlights i tak.

OM BOSTADEN

ADRESS

Spannmålsvägen 4, 46332 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 4 600 000 kr

Fastighetsbeteckning: Ström 1:189

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum

Boarea: 156 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 990 kvm

Bilplats: Stenlagd infart med plats för flera bilar.

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

Byggnadsår: 2021

Byggnadstyp: 2-plansvilla

Fasad: Träfasad

Fönster: 3-glasfönster

Tak: Betongpannor

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Mekanisk frånluft

ÖVRIGA BYGGNADER

Attefallshus

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser: Detaljplan (2007-11-28)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 2 850 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 548 000 kr

Summa taxeringsvärde: 3 398 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 800 000 kr

Fastighetsavgift: 0 kr

PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditionsavgift på 825 kr. Behöver du som köpare ta ut ytterligare inteckningar i fastigheten tillkommer en stämpelskatt på 2% av det intecknade beloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr för varje nytt pantbrev. Redan utställda pantbrev följer med fastigheten och övertas av köparen.

DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 30 000 kr

VA: 8 000 kr

Renhållning: 2 000 kr

Försäkring: 7 000 kr

Driftkostnad total: 47 000 kr

Driftkostnaden avser: 3 personer

Kommentar: Elkostnaden avser även uppvärmning.

Bostadens driftskostnader baseras på nuvarande ägares kostnader om ingen annat anges.

Driftskostnaderna för en köpare kan variera exempelvis beroende på hur bostaden används, hur många som bor i den och vilken typ av abonnemang som väljs.

Elförbrukning: 15 000 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2025-03-20

Energiklass: C

Primärenergital: 89 kWh/kvm och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Ström är en del av Lilla Edets Kommun. Lilla Edet är en tätort vid E45 och är belägen söder om Trollhättan och norr om Göteborg . På Ström bor du nära centrum och dess bekvämligheter men också nära naturen och Göta Älv. Ström erbjuder bland annat Ströms slottspark där du finner både lekplatser, utomhusgym, minigolf, frisbeegolf samt café under sommarhalvåret.

Delar som också ingår i kommunen är Lilla Edet centrum, Lödöse, Nygård, Göta, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14 000 personer i hela kommunen.

För den som gillar skog och natur har man kommit rätt. I Lilla Edets kommun finns skogar, strövområden, stigar längs med älvpromenaden och flertalet bad- och fiskesjöar. Dessutom finns ett av landets bästa laxfiske i Lilla Edet. Det finns givetvis en mängd andra olika aktiviteter såsom ridskola, fotbollsklubbar, gymkedjor, minigolfbana etc.

På Ström finns Strömskolan - (F-6). Och i kommunen finns det flera andra grundskolor- både kommunala och fristående.

*Fuxernaskolan - centrum (F-9),

*Nya skolan - friskola i centrum (F-6),

*Rysrjöskolan - Göta (F-6),

*Tingbergskolan - Lödöse (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både på Ström, i Centrum, Göta, Hjärtum, Västerlanda, Nygård och Lödöse. Fristående förskolor och dagbarnvårdare finns i centrala Lilla Edet, Ström och Lödöse. För mer information gå in på www.lillaedet.se där det även finns kontaktuppgifter.

KOMMUNIKATION

Från Ström finns bussförbindelser både till Trollhättan och Göteborgs området via Lilla Edets busstation. Pendelstationen i Lödöse tar dig till Göteborg på 25 minuter och Trollhättan på 15 minuter. Via Västerlanda går buss mellan Lilla Edet och Kungälv och mellan Lilla Edet och Stenungsund. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 30 minuter och Trollhättan ca 20 minuter med bil.

NÄRSERVICE

På Ström har du närbutiken Frendo som erbjuder ett minilivs för kompletteringshandling. I centrala Lilla Edet finner du övrig närservice som behövs i vardagen. Här finns matbutiker, vårdcentral, tandläkare, Apotek, blomsterbutik, café, restauranger, gym, Radio-TV, Systembolaget, frisörsalonger mm. Elon och Derome finns också i centrala Lilla Edet.

ÖVRIGT

Lilla Edets kommunhus finns i centrala Lilla Edet. Där finner du medborgarservice och kommunala förvaltningar.

Göta älvdalen är ett av de områden i Sverige där risken för skred är stor. Läs mer på

<https://www.lillaedet.se/bygga-bo-och-miljo/skred/om-skredrisken-i-vart-omrade>

OM FÖRSÄLJNINGEN

DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar 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 de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Efter köpet kan du inte påvisa fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga och gärna med hjälp av en sakkunnig person, kontrollmät ytan om den är av betydelse för dig.

KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida svenskamaklarhuset.se eller via tel. 0200-386 000.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: www.smh.se/sidoverksamhet

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhuset eller av någon annan för Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidarespridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetssuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: info@smh.se

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: niclas.spang@smh.se



SPANNMÅLSVÄGEN 4 | LILLA EDET - STRÖM

ANSVARIG MÄKLARE



Evelina Martinsson
Reg. fastighetsmäklare | Franchisetagare
0709 49 03 81
evelina.martinsson@smh.se



Boka möte med mig!

Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.