





Nyproduktion med strålande havsutsikt gränsande mot naturreservat

Med ett högt och fritt läge gränsande mot naturreservat natura 2000 ligger detta nybyggda skärgårdshus med gammaldags charm. Trädäck runt hela huset på cirka 210 kvm ger sol från morgon till kväll. Öppen planlösning, fyra sovrum, två badrum, två balkonger och braskamin är bara något av vad detta hus och läge har att erbjuda. Havsutsikten är makalös och man ser Marstrands fästning från trädäcket. Fina trägolv i vitpigmenterad ek varvat med klinkergolv i hela huset. Parkeringsplats för bil i Kyrkesund ingår. Fiber indraget. Gångavstånd till badplats och restaurang. Detta är en skärgårdsdröm som mycket sällan dyker upp.

Dalbergen 13 | Härön - Tjörn
6 rok | 158.5 kvm | Tomt 912 kvm
9.900.000 kr/bud

Varmt välkommen.

Stefan Essunger, 073-982 80 34
stefan.e@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Med ett högt och fritt läge gränsande mot naturreservat natura 2000 ligger detta nybyggda skärgårdshus med gammaldags charm. Trädäck runt hela huset på cirka 210 kvm ger sol från morgon till kväll. Öppen planlösning, fyra sovrum, två badrum, två balkonger och braskamin är bara något av vad detta hus och läge har att erbjuda. Havsutsikten är makalös och man ser Marstrands fästning från trädäcket. Fina trägol i vitpigmenterad ek varvat med klinkergolv i hela huset. Parkeringsplats för bil i Kyrkesund ingår. Fiber indraget. Gångavstånd till badplats och restaurang. Detta är en skärgårdsdröm som mycket sällan dyker upp.

Välkomnande entré med plats för skor och ytterkläder. I anslutning ligger det ena helkaklade badrummet med klinkers på golvet. Tvättställskommod, handdukstork, dusch och toalett. Rymlig tvättavdelning med groventré. Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Tvättställ, städskap, värmepanna och centraldammsugare ryms också här.

Vardagsrum och kök i öppen planlösning med matplats och två utgångar till det rymliga trädäcket. Rejåla fönsterpartier med fin havsutsikt. Köket är från HTH med ljusgråa luckor och bänkskiva Jetstone Bianco. Köksön blir en fin avgränsning mot matplatsen och vardagsrummet. Integrerad kyl och frys, mikro, inbyggd ugn, induktionshäll, spisfläkt och integrerad diskmaskin. Vardagsrummet har braskamin av märket Contura som extra mysfaktor. Fönster åt flera väderstreck skapar mycket ljus. Detta plan avslutas med ett sovrum med inbyggd garderob. En trappa upp finner vi ytterligare tre sovrum med inbyggda garderober och ett allrum. Helkaklat badrum med klinkers på golvet. Badkar från Svedbergs, dusch, tvättställskommod och toalett. Två balkonger på detta plan ger fantastisk havsutsikt och sol från morgon till kväll.

Det rejåla trädäcket på cirka 210 kvm runt hela huset ger både sol och lä.

Granne med huset ligger naturreservatet där man kan se ett rikligt djurliv som exempelvis rådjur.

Närheten till strövområde i naturreservatet, badplatsen och den kända restaurangen Magasinet gör att man alltid har något att göra.



Fakta

Adress: Dalbergen 13, 471 90 Kyrkesund

Område: Härön - Tjörn

Kommun: Tjörn

Antal rum: 6 rum och kök

Antal sovrum: 4

Pris: 9 900 000 kr/bud

Ägandeform: Småhus - Friköpt

Fast.beteckning: HÄRÖN 1:139

Byggnadstyp: 1,5 planshus

Byggnadsår: 2023

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump NIBE F730, vattenburen golvvärme i båda plan.

Fönster: 3-glas

Eldstad: Braskamin Contura

Fasad: Trä

Tak: Enkupigt lertegel

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Plåtarbete: Plåttisol

Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)

Vatten och avlopp: Kommunalt V/A

Storlek

Boarea: 158.5 kvm

Tomtarea: 912 kvm

Driftskostnader

Kommentar: Huset är nybyggt och aldrig bebott. Därav ingen driftskostnad.

Taxeringsvärde

Totalt: 2 786 000 kr

Byggnad: 1 000 000 kr

Tomt: 1 786 000 kr

År: 2023

Taxeringskod: 220

Kommentar: Fastigheten är skattebefriad till år 2039



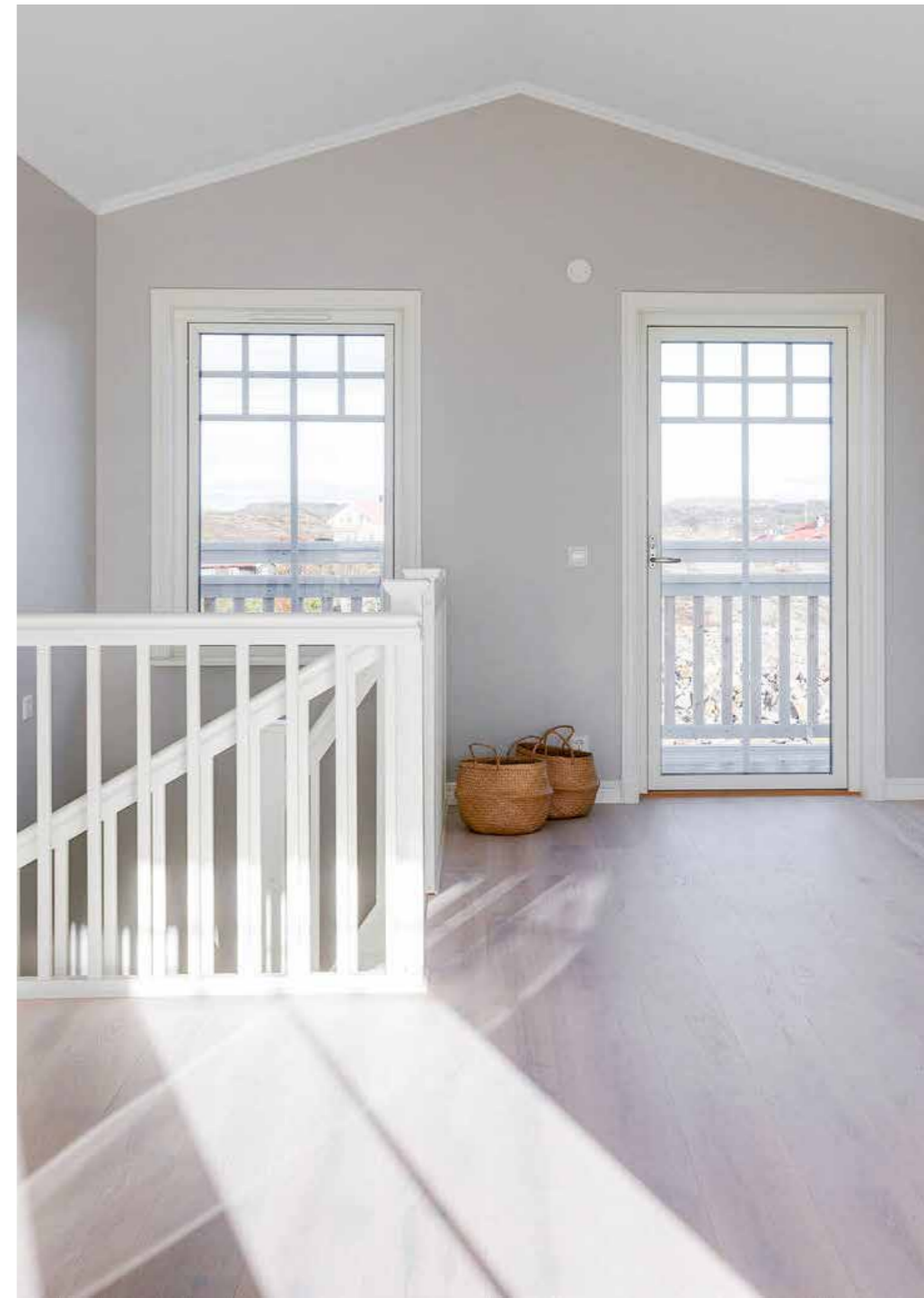


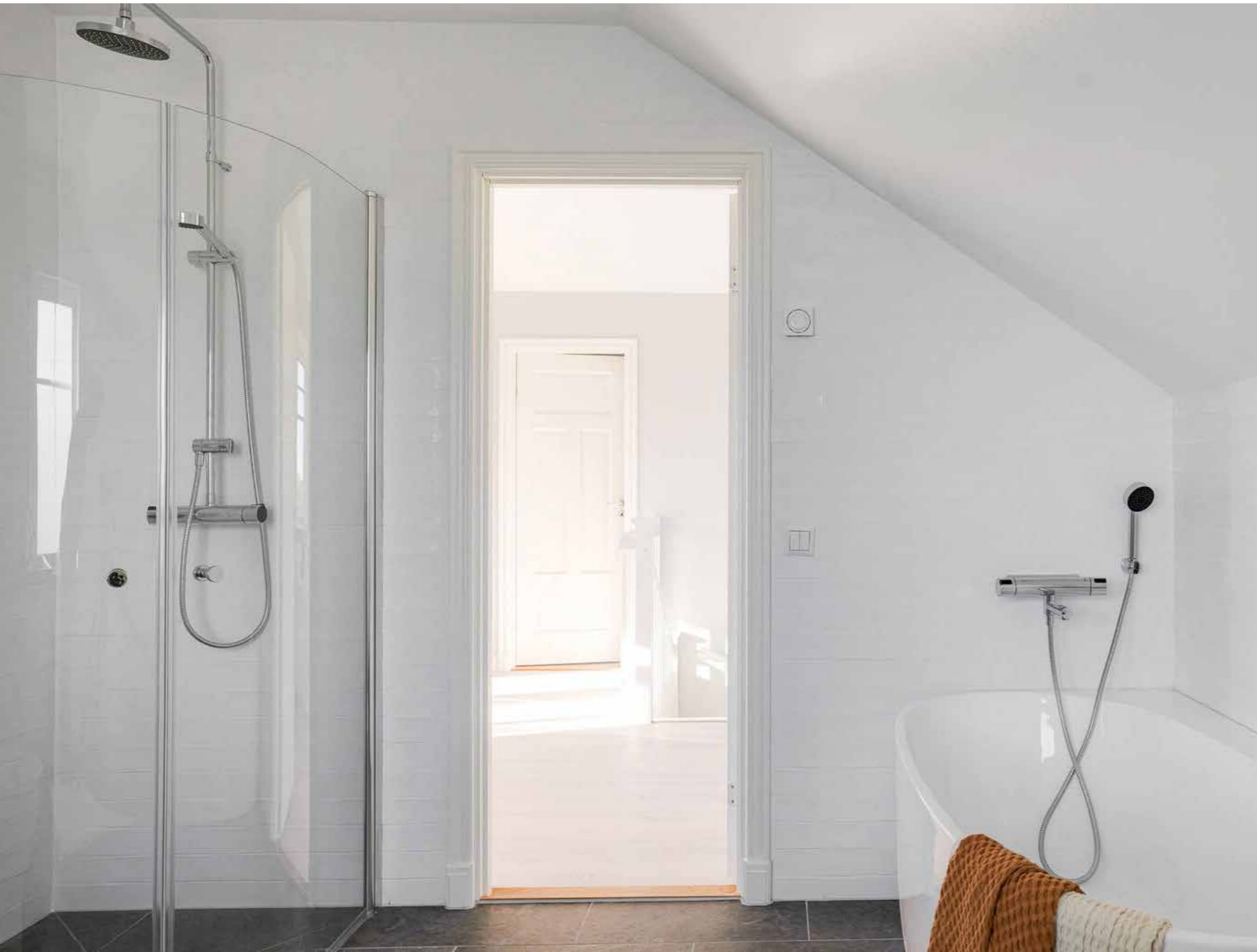


















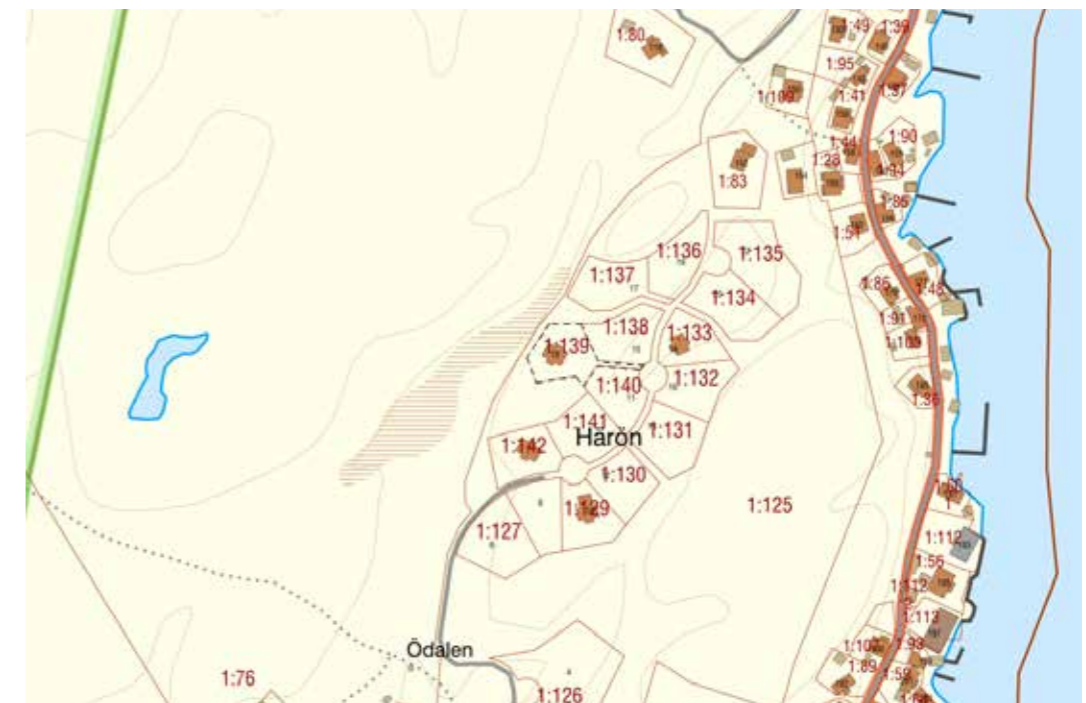
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Entréplan



Tomtkarta





Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare
073-982 80 34
stefan.e@sothebysrealty.se

Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby's International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvodet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som

när rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna

ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

