





Villa med magnifikt söderläge på sjötomt med egen sandstrand och brygga

Välkomna till denna charmiga enplansvilla på sjötomt med ett oslagbart läge i Kvicksund. Här möts ni av en inramad tomt med staket, uppfart och ett fristående garage. Tomten är plan och insynsskyddad, perfekt för familjen som värdesätter både integritet och utomhusaktiviteter. I samband med indragning av kommunalt v/a kommer enligt detaljplanen byggnation på 150 kvm i två plan att tillåtas, undantag från strandskydd.

Gruffets holme 16 | Västerås
4 rok | 96 kvm | Tomt 1.521 kvm
Pris på förfrågan

Varmt välkommen.

Henrik Flinta, 073-982 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Högt beläget hus med en härlig gräsmatta ner mot vattnet och den privata sandstranden. Interiören är välhållen med genomgående furugolv, målade väggar och vitlaserat furutak. Hallen med golvvärme och klinkergolv och en ytterdörr utrustad med kodlås för extra säkerhet. Badrum med kakel, klinker, dusch samt kommod. Handdukstork samt golvvärme för den lilla extra lyxen. Tvättstuga med kombimaskin, ho och bänkskiva med trådbackar under. Golvvärme samt skåp ovan tvättbänken.

Köket är nyrenoverat 2021, erbjuder svarta luckor, bra förvaring samt moderna bekvämligheter som induktionshäll, kyl/frys, diskmaskin och varmluftsugn med integrerad micro. En matplats finns både inne i köket samt på uteplatsen med fri utsikt mot vattnet.

Vardagsrummet bjuder på en öppen spis med braskasett samt sjöutsikt genom det stora panoramafönster som sträcker sig från golv till tak. Det isolerade uterummet har skjuddörrar som öppnar upp mot trädgården och vattnet – perfekt för sommarmiddagar.

Sovrummen är ljusa och rymliga, med inbyggda garderober för optimal förvaring. En luftvärmepump i allrummet ger ett behagligt inomhusklimat året runt.

På tomten finns även en friggebod vid vattnet och en egen brygga. Njut av den långa strandlinjen på ca 40 meter och den strålande sjöutsikten.

Fastigheten är belägen i idylliska Mälardalen, ett område som erbjuder en blandning av lugn och tillgänglighet. Här bor du avskilt på landet, men ändå med närheten till allt du behöver. En kort bilresa på 8 kilometer tar dig till Strömsholms slott, ett storslaget barockslott som inspirerar med sin historiska charm. Ytterligare en kilometer bort hittar du det välkända caféet Markan, perfekt för en mysig fika. För golfälskaren ligger Strömholms golfklubb bara 9 kilometer från fastigheten, med en nio hålsbana som utmanar både nybörjare och erfarna golfare. För den matintresserade finns mysiga restaurangen Westerkvarn i närheten, inrymd i en charmig gammal kvarn. Borgåsunds Hamn & Krog är också ett besök värt med sin franska touch och vackra läge vid vattnet.

Området kring fastigheten präglas av natursköna vattenlandskap där Kolbäcksån och Strömsholms kanal mynnar ut i Mälarviken Freden. Den äventyrlige kan paddla hela vägen till Dalarna härifrån! Centralen i Västerås och Eskilstuna nås på 15 respektive 30 minuter med bil, men det går även bra att ta bussen dit. I Kvicksund, endast 10 minuter bort, finns både tågförbindelser samt ICA och restaurang. Erikslund shoppingcenter med ICA Maxi, Systembolaget, IKEA och mer ligger bara 13 minuter bort med bil.

Oavsett om du söker lugnet på landet eller närheten till stadens puls, erbjuder denna plats det bästa av två världar.



Fakta

Adress: Gruffets holme 16, 725 92 Västerås
Kommun: Västerås
Antal rum: 4 rok
Antal sovrum: 2 till 3
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: GRUFFET 1:15
Byggnadstyp: Enplanshus
Byggnadsår: 1935
Uppvärmning: Solceller / värmepump / direkt el /
öppen spis
Besiktigad: 2024, se protokoll
Fönster: Isolerglas
Eldstad: Öppen spis med braskasett
Tv- och internetutbud: Fiber vid tomtgräns
Fasad: Trä
Tak: Plåt
Stomme: Trä
Grundläggning: Torpargrund
Murstock: Tegel
Ventilation: Självdrag / AC värmepump
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om/Enskilt
avlopp.
Huvudsakligt väderstreck: S
Allmänt skick: Gott
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek
Tomtarea: 1 521 kvm
Boarea: 96 kvm
Biarea: 30 kvm
Garage: 30 kvm
Kommentar: Biarea avser inglasat uterum

Driftskostnader
Kommentar: I kostnad Samfällighet ingår
Renhållning. 3000 avser helårsboende.
Fritidsboende 1500/år.
Personer i hushåll: 3
Värme: 738 kr/mån
El: 246 kr/mån
Vatten/Avlopp: 125 kr/mån
Sotning: 50 kr/mån
Samfällighet: 250 kr/mån
Försäkring: 373 kr/mån
Driftskostnader totalt: 1 782 kr/mån

Taxeringsvärde
Totalt: 3 244 000 kr
Byggnad: 806 000 kr
Tomt: 2 438 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift : 9 525 kr

Energi
Energistatus: Utförd

Servitut
Typ: Gemensamhetsanläggning
VÄSTERÅS GRUFFET GA:2, Avtalsservitut,
Avtalsservitut vattentäkt mm,
Avtalsservitut vattentäkt mm

Inteckningar
Totalt: 1 640 000 kr
Pantbrev, antal: 6











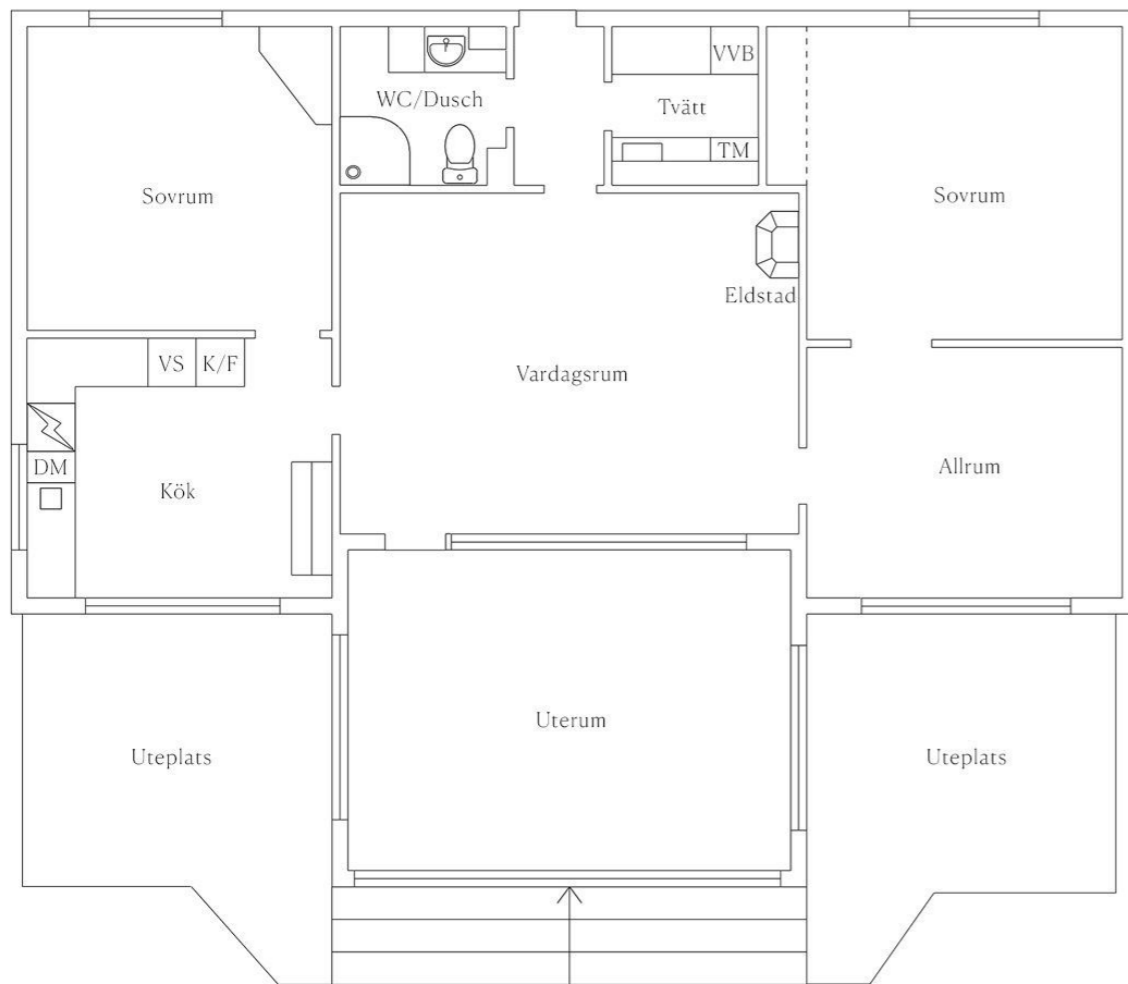






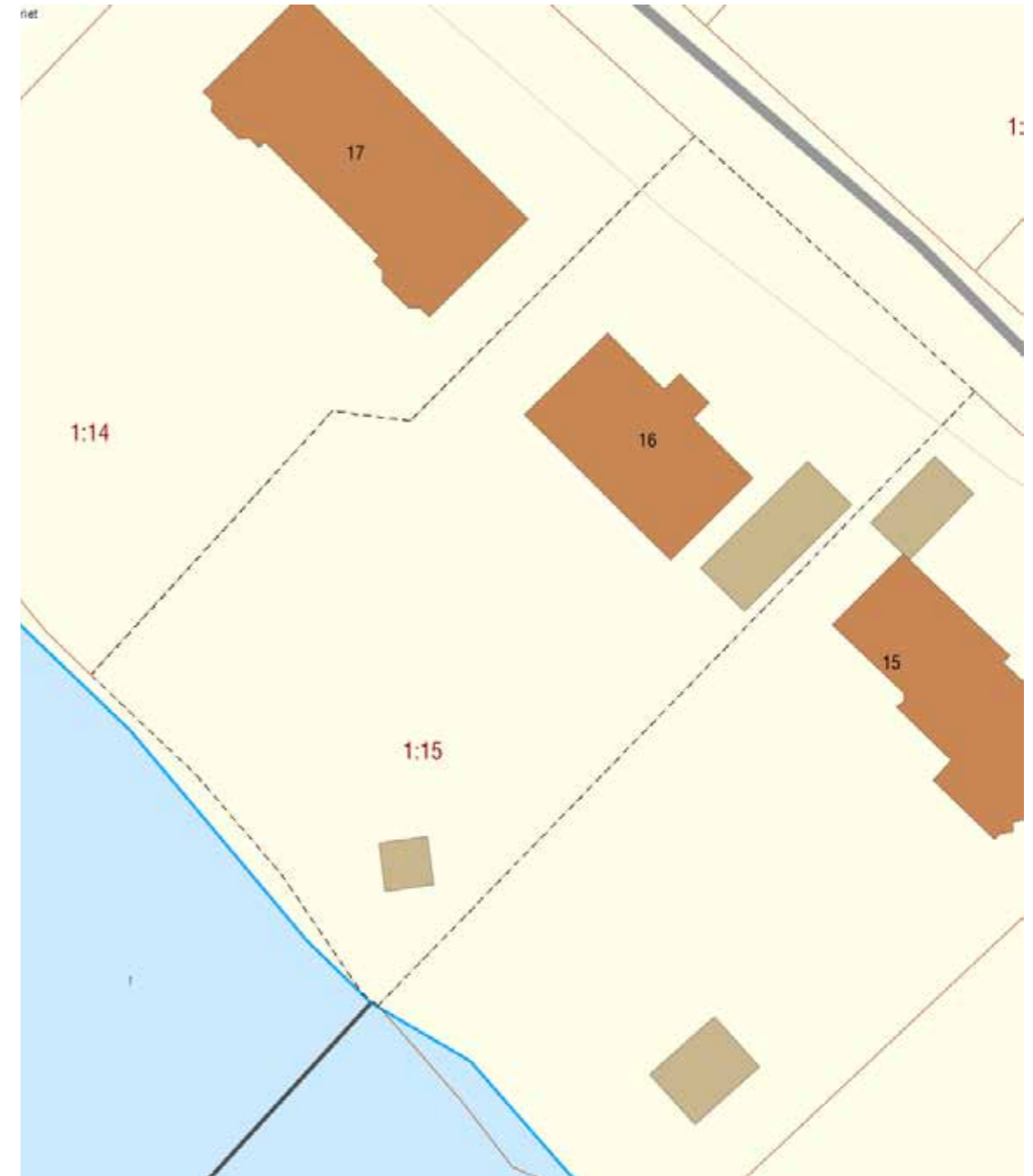


Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare | fil.mag.ek
073-982 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

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 slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet 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.

