



Lärbro Nyhamn 2317

Län
Gotland

Område
Kappelshamn

Utgångspris
3 295 000 kr

Kommun
Gotland

Tomtarea
9131 m2

Typ
Villa

Boarea
96 m2

Enplansvilla med generös takhöjd ,stor altan och gästhus – bo naturskönt nära havet.

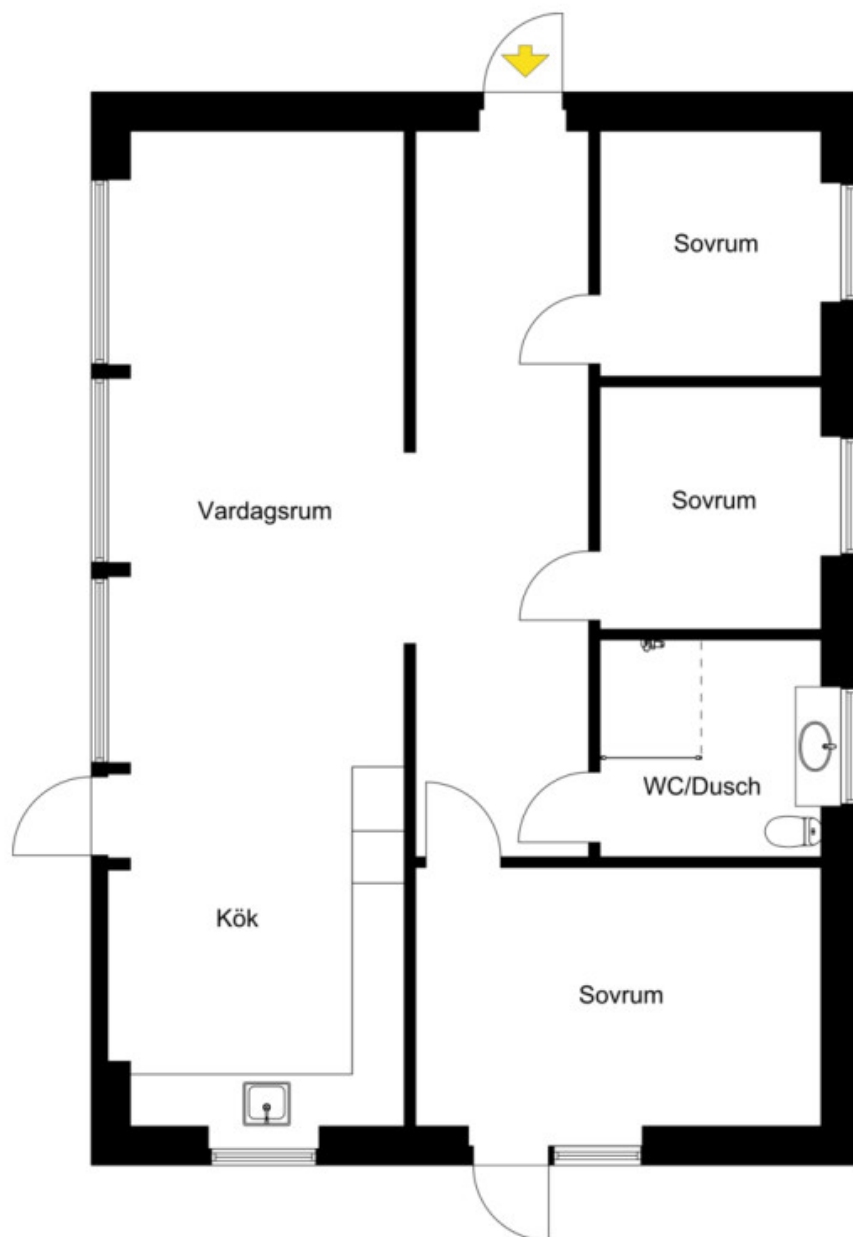
Välkommen till denna underbara enplansvilla i vackra Kappelshamn på norra Gotland! Här erbjuds en harmonisk kombination av avskildhet och närhet till havet, perfekt för dig som söker ett rofyllt boende i en naturskön miljö bland tallar och doft av hav. Huset omges av en generös altan på cirka 160 kvm som sträcker sig runt tre sidor av bostaden – en idealisk plats för både avkoppling och sociala sammankomster. Invändigt möts du av en ljus och luftig atmosfär tack vare öppen planlösning, stora fönsterpartier och generös takhöjd. Bostaden rymmer tre rymliga sovrum, ett loft och ett helkaklat badrum. Utöver detta finns ett charmigt gästhus med loft, perfekt för besökare.

Villan är omgiven av doftande tallskog, vilket skapar en lugn och naturnära känsla året om. Här bor du på cykelavstånd till Kappelshamn, där du kan njuta av lokala pärlor som café, våffelstuga, småbåtshamn och en inbjudande badstrand. Området bjuder på en variationsrik natur med en unik kombination av lummiga skogar, öppna åkermarker och dramatiska klapperstenstränder. Här kan du vakna upp till tallbarrens friska doft och fågelkvitter, njuta av långa promenader genom skogen och avrunda dagen med ett svalkande dopp i havet. Ett boende för dig som vill leva ett harmoniskt liv i en av Gotlands mest natursköna miljöer!

Välkommen på visning!

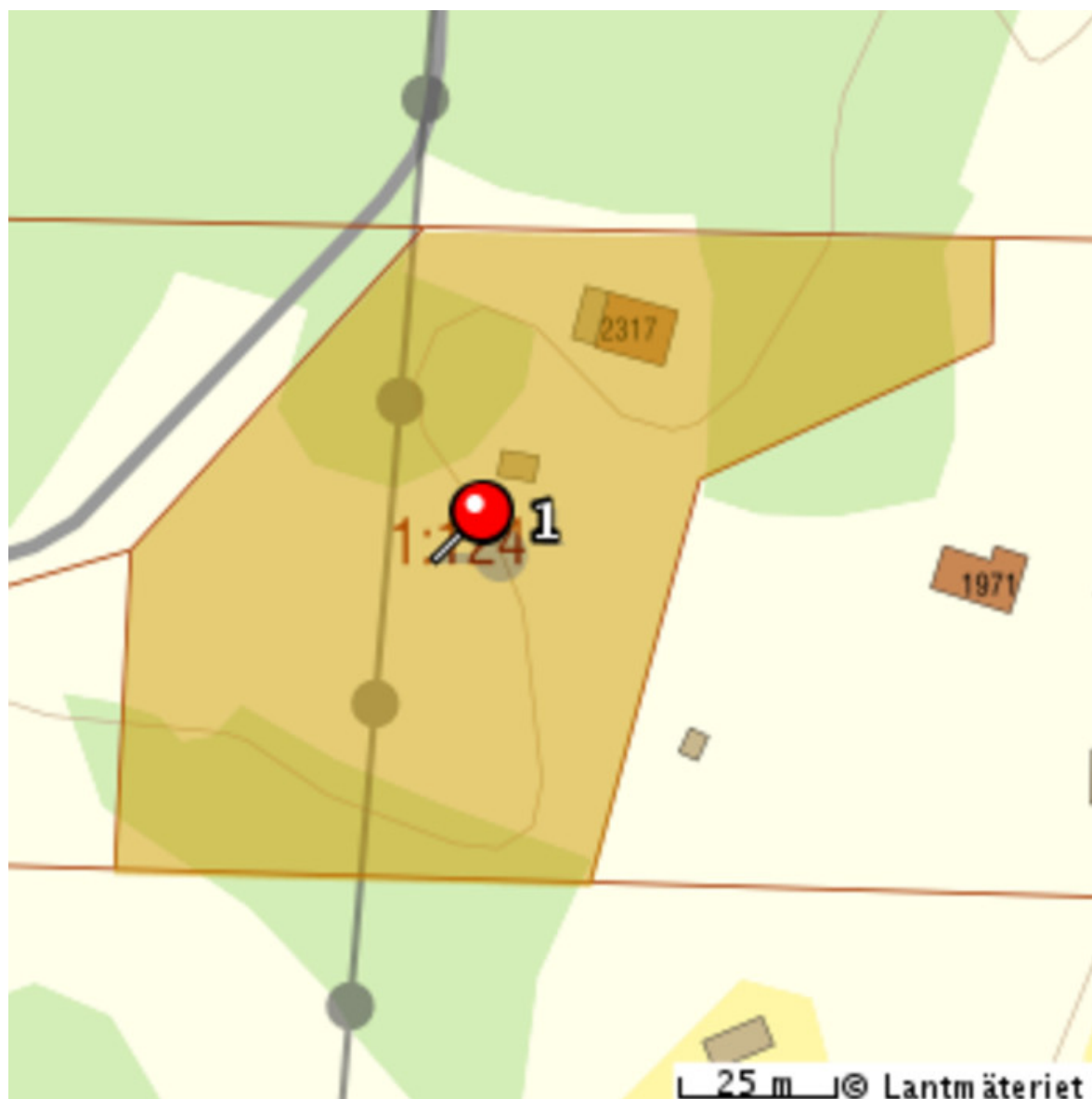
Välkommen





Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.





Beskrivning

KÖK & VARDAGSRUM

Husets hjärta är det ljusa och luftiga köket och vardagsrummet som smälter samman med köket i en öppen planlösning. Stora fönsterpartier släpper in rikligt med ljus och skapar en känsla av rymd, medan den generösa takhöjden förstärker den luftiga atmosfären. Här finns gott om plats för både mysiga hemmakvällar och större sammankomster. Köket är modernt och välutrustat, perfekt för den matlagningsintresserade. Vitlaserat askgolv och vitmålade väggar ger ett ljust och modernt intryck. Köket har vita skåpluckor, en svartbetsad bänkskiva och matchande stänkskydd. Inga överskåp, vilket ger en luftig känsla, och den generösa takhöjden förstärker rummen. Stora djupa fönsternischer släpper in rikligt med ljus och skapar en härlig atmosfär. Köket är utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och varmluftsugn, svart kyl och frys samt integrerad diskmaskin. Här finns gott om plats för ett stort matsalsbord, och via en altandörr når du den generösa altanen – perfekt för att njuta av måltider utomhus.

Sovrum

Villan rymmer tre rymliga sovrum, samtliga med behagliga färgval och stora fönster som vetter mot naturen. Här kan du vakna upp till fågelkvitter och den lugnande doften av tallskog.

SOVRUM 1

Ett rymligt och harmoniskt sovrum med heltäckningsmatta och vitmålade väggar. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang, och en garderobsvägg tar hand om förvaringen. Direkt utgång till altanen gör det enkelt att kliva ut och njuta av den friska luften.

SOVRUM 2

Ljust och trivsamt med askgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng, byrå och skrivbord, vilket gör det till ett perfekt barnrum, gästrum eller hemmakontor.

SOVRUM 3

Även detta rum har askgolv och ljusa väggar, och rymmer säng, byrå och skrivbord. Ett flexibelt rum som kan anpassas efter behov.

LOFT

Ett extra loft ger möjlighet till fler sovplatser eller kan användas som en mysig läshörna, perfekt för avkoppling efter en lång dag vid havet.

BADRUM

Det helkaklade badrummet erbjuder en modern och stilren känsla och fint ljusinsläpp. Stilrent och funktionellt badrum med svart klinkergolv och vitkaklade väggar. Utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod med två rymliga lådor, tvättmaskin och dusch.

GÄSTHUS

På tomten finns även ett charmigt gästhus med loft, en perfekt tillflyktsort för besökande vänner och familj. Här rymmer en dubbelsäng, soffa och ett extra sovloft, vilket gör det till ett flexibelt och bekvämt boendeanternativ.



Kostnader

Driftskostnader

- Elektricitet: 15356 kr/år
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 5970 kWh
 - Vatten/avlopp: 6276 kr/år
 - Sophämtning: 2526 kr/år
 - Försäkring: 5750 kr/år
-

Total driftskostnad: 29908 kr/år



Säljarens upplysningar

- Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?
Ja
- Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?
Nej
- Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.
Nej
- Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?
Nej
- Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?
Nej
- Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.
Nej
- Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?
- Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?
Nej
- Hur många nycklar finns det till bostaden?
2
- Har någon nyckel gått förlorad?
Nej
- Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)
Nej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: LÄRBRO NORRVANGE 1:124
 - Taxeringsvärde: 2 573 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 1 st, sammanlagt 650 000 kr
 - Rättigheter: Last: Officialservitut 09-LÄR-957 UTRYMME, Förmån: Officialservitut 09-LÄR-947 VÄG, Förmån: Officialservitut 09-LÄR-947 VÄG, Förmån: Officialservitut 09-LÄR-947 AVLOPP
-

Information om objektet

- Boarea: 96.00 m²
 - Biarea: 18.00 m²
 - Antal våningar: 1
 - Avlopp: 2-kammarbrunn, 2-kammarbrunn
 - Bekvämligheter: Uteplats
 - Grund: Plintar
 - Byggnadstyp: 1 plan
 - Fasad: Trä
 - Fönster: 3-glas isolerfönster
 - Garantier: Energideklaration
 - Uppvärmning: Luftvärmepump
 - Stomme: Trä
 - Tak: Plåt
 - Vatten: Enskilt vatten
 - Övriga utrymmen: Friggebod, Förråd, Loft
 - Ventilation: Självdrag
-

📍 Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

Ansvarig mäklare



Georgia Statius

Reg. Fastighetsmäklare

073-679 04 95

statius@listed.se