LYYSKI FASTIGHETER

TILL SALU | SMEDSBÖLEGATAN 53, SUND

Bostadshus

Rymligt enplanshus med fyra sovrum, garage och terrass i söderläge i Smedsböle. Ett renoveringsobjekt med omfattande åtgärdsbehov.



Välkomna till Smedsbölegatan 53 i Sund!

Bostadshuset är uppfört 1981 med en våningsyta om cirka 165 m^2, allt samlat i ett plan. Huset har fyra sovrum, sällskapsytor, flera praktiska övriga kompletterande utrymmen och ett integrerat garage. Fastigheten omfattar en 3 200 m^2 stor tomt som ger gott om utrymme kring byggnaden. Det är en fastighet som har mycket att erbjuda men också med betydande renoverings- och saneringsbehov som nästa ägare behöver ta ställning till.

Bostaden har två separata ingångar. Huvudentrén leder till entréhallen medan den andra ingången fungerar som en praktisk groventré. Planlösningen består av vardagsrum med täljstensspis, separat kök med matplats och fyra sovrum varav två med inbyggda garderober. Här finns också badrum med dusch och bastu, separat wc, klädvårdsutrymme, teknikrum och flera förrådsutrymmen. Att samtliga

rum finns i ett plan är en av husets tydliga praktiska fördelar. Vardagsrummets täljstensspis är installerades 2011 och från rummet nås terrassen i söderläge. Terrassen uppfördes 2021 och har gott om plats för utemöbler och vistelse utomhus. Samma år förnyades även altandörren. Köket renoverades 2011 och i samband med detta utfördes även arbeten på golv, tapeter och målade ytskikt i bostaden. Huset har därefter underhållits i vissa delar, bland annat genom fasadmålning omkring 2018–2019. Varmvattenberedaren uppges ha förnyats 2022. Badrummet, bastun och toalettutrymmena är däremot i huvudsak från byggnadsåret och behöver förnyas. Byggnaden är uppförd med trästomme och träpanelad fasad på betongplatta. Golvkonstruktionen består av ett träreglat bjälklag ovanför betongplattan och yttertaket består av maskinfalsad plåt. Uppvärmning genom direktverkande el, luft-luftvärmepump och täljstensspis. Vid konditionsgranskningen noterades att flertalet elradiatorer hade avlägsnats, vilket behöver beaktas vid bedömningen av husets nuvarande uppvärmning. Ventilationen sker genom självdrag. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt fibernät. Det integrerade garaget ger plats för bil och kompletteras av ett rymligt förråd med användbara förvaringsmöjligheter.

Under hösten 2026 har en omfattande konditionsgranskning utförts av Investigo. Granskningen omfattar bland annat konstruktionsöppningar, fuktmätningar och mikrobiologiska materialanalyser. Undersökningarna har påvisat fukt- och mikrobiella skador i byggnadens golvkonstruktion och ytterväggarnas nedre delar. Skadorna är konstaterade och förutsätter omfattande saneringsåtgärder. Därutöver har granskningen identifierat flera andra brister och underhållsbehov, bland annat beträffande byggnadens fuktskydd, våtutrymmen och tekniska installationer.

Smedsbölegatan 53 säljs därför uttryckligen som ett renoverings- och saneringsobjekt. Det är ett hus för den köpare som har förutsättningar att ta sig an ett större byggnadsprojekt och som kan bedöma omfattningen av de arbeten som behöver genomföras.

Samtidigt finns här en byggnad med generösa utrymmen, fyra sovrum, garage och en planlösning som kan utgöra utgångspunkt för en omfattande renovering. För rätt köpare kan det vara ett intressant projekt, förutsatt att såväl de tekniska förutsättningarna som den totala investeringen bedöms realistiskt. Den fullständiga konditionsgranskningsrapporten från Investigo, daterad 11 november 2026, finns tillgänglig som bilaga till objektet. Vi uppmanar samtliga intressenter att noggrant ta del av rapporten och dess åtgärdsrekommendationer innan beslut om köp eller anbud fattas.

Kontakta ansvarig mäklare för ytterligare information och visning.

Visningsförfrågningar



Tomas Lyyski

VD, Fastighetsmäklare AFM, Offentligt köpvittne

Telefon: +358 40 048 4935 **E-post:** tomas@lyyski.ax

Beskrivning

Utgångspris:	67 000 €
Adress:	Smedsbölegatan 53
Kommun:	Sund
Boyta:	ca 120 m^2
Tomtstorlek:	3200 m^2
Antal rum:	5 R+K
Byggår:	1981
Bastu:	Ja
Teknik:	Fiber
Uppvärmning:	Luftvärmepump, direktel till radiatorer och golvvärme i badrum, täljstensspis
Energideklaration:	G
Vatten & avlopp:	Kommunalt V/A
Fastighetsbeteckning:	771-422-2-48
Samfällda områden:	Ja, se registerutdrag
Tillträde:	Enligt överenskommelse
Kostnader köpslut:	På köpet utgår en överlåtelseskatt om 3 % av köpeskillingen samt kostnad för köpebrev 317 € (inkl. moms) och offentligt bevittnande vid fastighetsköp 143 €.

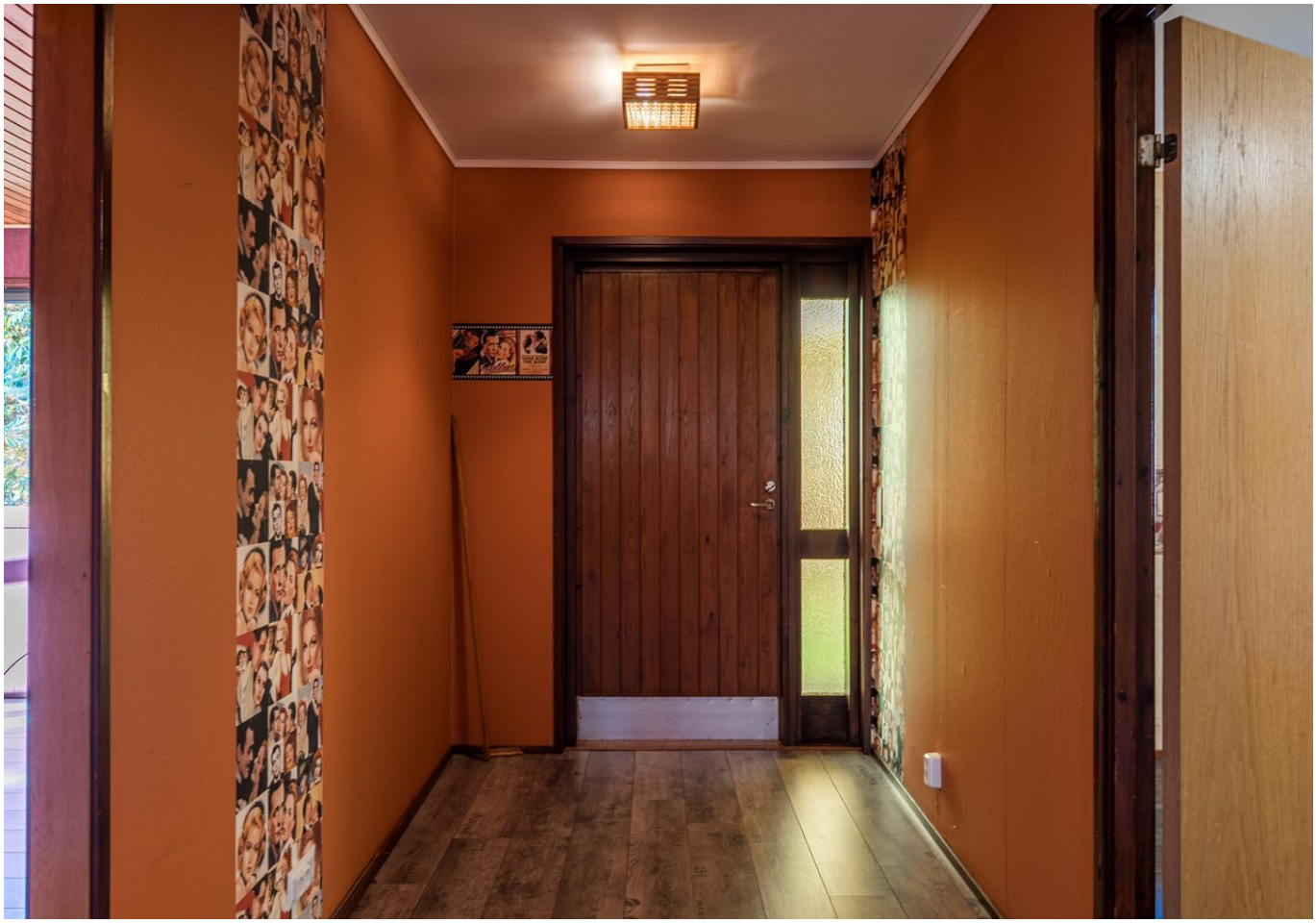
Bilder






BOSCH



















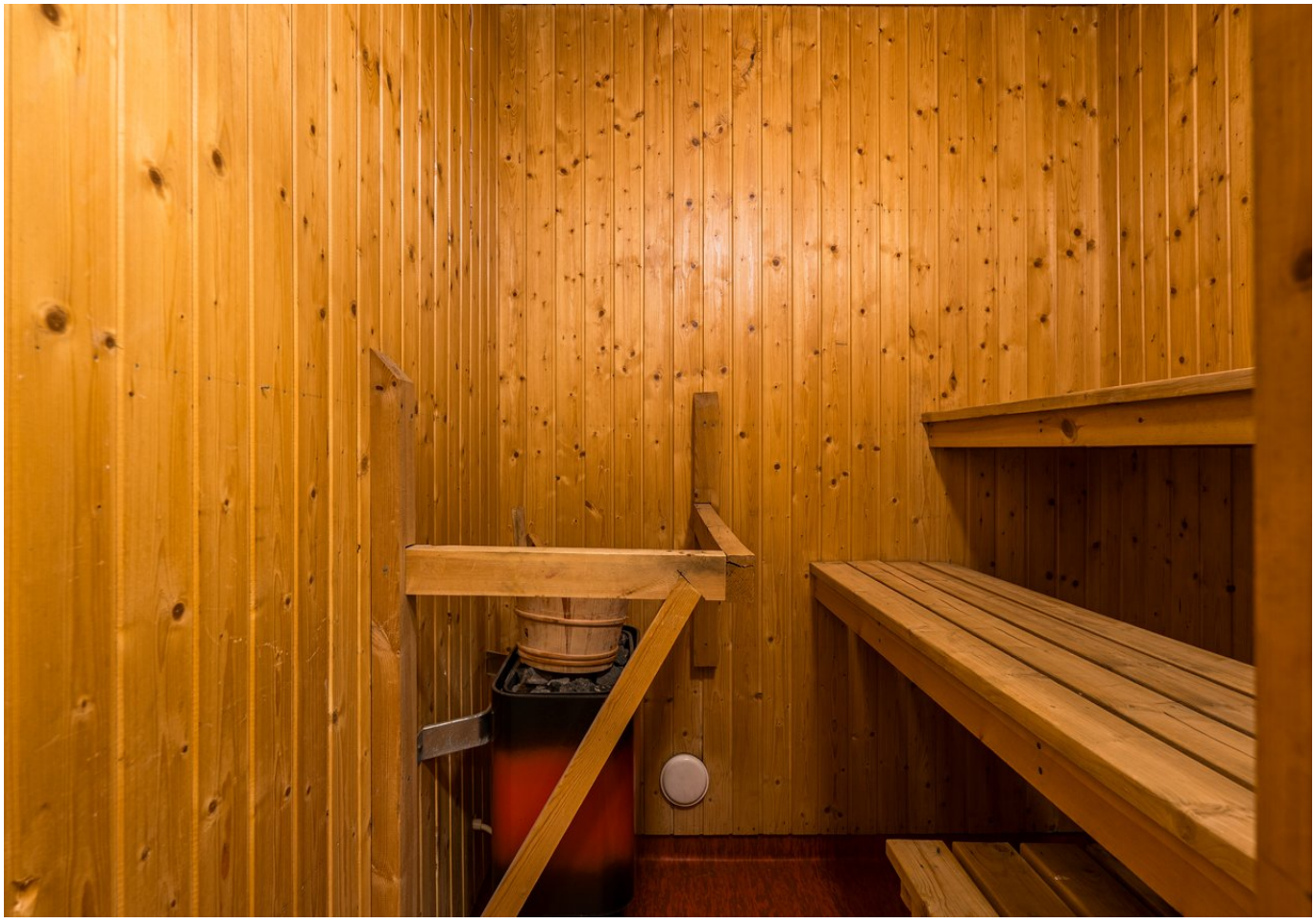


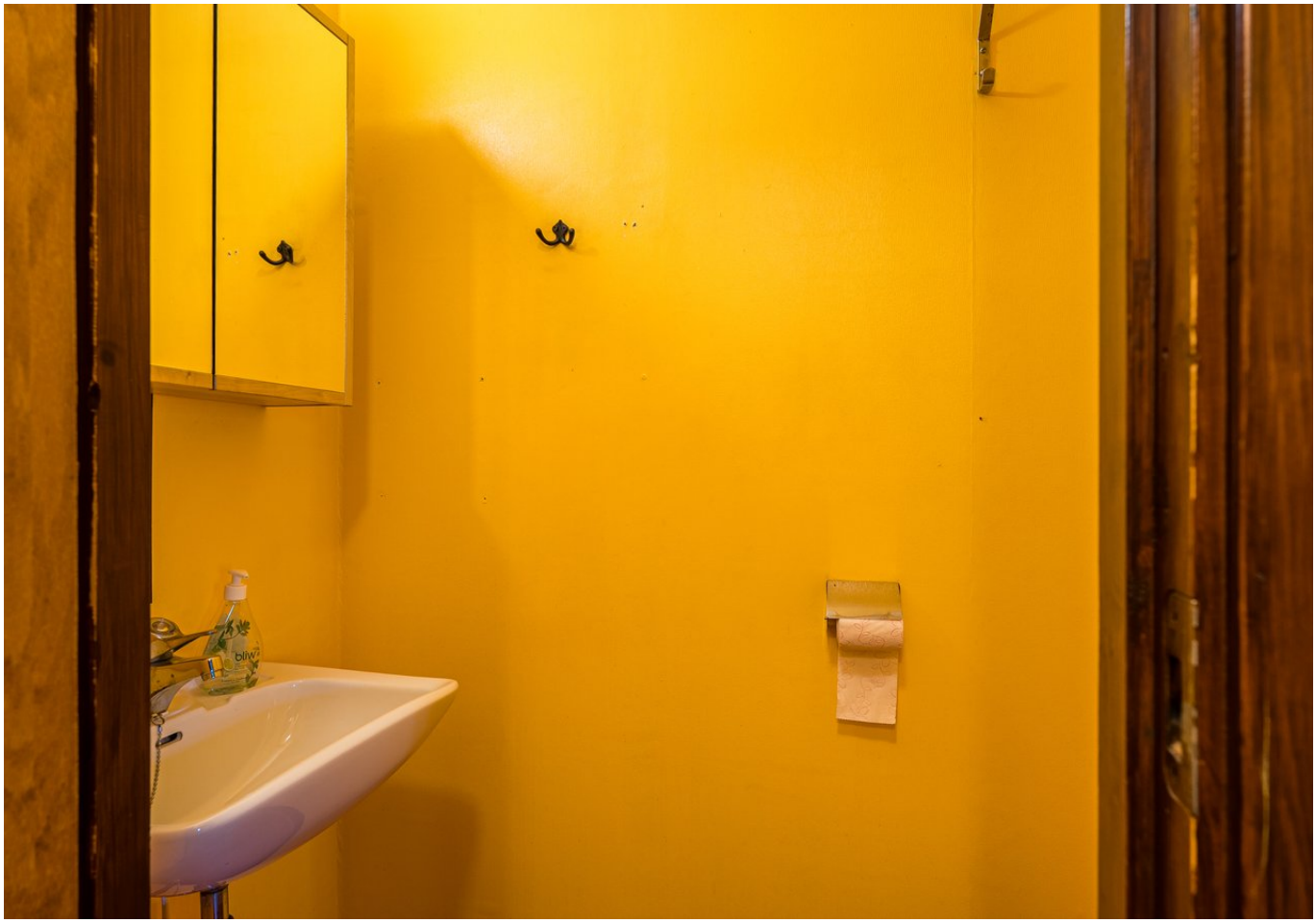



























53






HEJ
VÄLKOMMEN
ÅTER!









