

Objektsbeskrivning

Nedre Tjärna - Krokgatan 35



Fin enplansvilla i lugnt område! Uppskattar du ett mysigt uterum och en insynsskyddad uteplats ska du kika på detta hus. I övrigt så har denna bostad stora öppna ytor för socialt umgänge och samtidigt möjligheten till två extra sovrum förutom de tre som redan finns. I det fräscha badrummet finns både badkar och dusch. Här bor du ett stenkast från Maserhallens badhus och sportfältet med möjlighet till fina träningsstråk både vinter och sommar. Föredrar du naturvandringar så finns Tjärnaberget i närheten med möjlighet till fina naturupplevelser. Kupolen och Norra Backa Handelsområde ligger en kort promenad bort.

Denna bostad ligger ute som en kommande försäljning då säljaren letar efter en ny bostad. Kontakta mäklaren för en privat visning!

Välkommen hem!

Pris 2 995 000 kr eller högstbjudande

Objekttyp 1-familjs friliggande villa

Antal rum 5

Boarea 145 m²

Tomtare 1 678 m²

KR866

Sida 1 av 13

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-5 sovrum
Boarea	145 m ²
Areakälla	taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Krokgatan 35, 78452 Borlänge
Fastighetsbeteckning	Borlänge Smultronet 1
Tomt	1 678 m ² , friköpt
Uteplats	Inglasad uteplats samt soldäck
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Stadsplan (1970-01-26)
Pantbrev	10 st, totalt 1 215 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 2 406 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 698 000 kr, småhusmark 708 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla i vinkel
Byggår	1980
Fasad	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Fönster	3-glas
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt

KR866

Sida 2 av 13

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Tv & bredband	Fiber via stadsnätet.

ÖVRIGA BYGGNADER

Varmbonat garage

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-08-25
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda	55 kWh per m ² och år (primärenergital), 89 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	15 917	El	9 667	Vatten/avlopp	5 454	
Renhållning	2 846	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö		
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	38 384

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Kommentar	Kostnad för försäkring är schablon.
Elförbrukning	4 504 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Tre kronor

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Lugnt och centralt villaområde med gång/cykelavstånd till både centrum och Norra Backa handelsområde. Skolor och förskolor i närheten. Maserhallen och sportfältet med möjlighet till promenadstråk på sommaren och skridskobana på vintern ligger alldeles i närheten liksom Tjärnaskogen med fina vandringsstråk.
Kommunikation	Goda bussförbindelser.
Närservice	Mataffärer och restauranger både i centrum och kupolenområdet.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Borlänge den 26 augusti 2024

.....
Signatur med initialer

Köpare

Borlänge den 26 augusti 2024

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström
Reg. fastighetsmäklare
070-668 72 39

katrin@nokus.se

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet har jag valt att sadla om till fastighetsmäklare. Jag brinner för att hjälpa människor i alla skeden i livet.

När ni anlitar mig som er mäklare kommer ni få ett mervärde i min bakgrund där jag är van vid att bemöta och kommunicera med alla olika människor i olika situationer. Jag är lugn och trygg och kommer göra mitt yttersta för att säkerställa att er affär blir bästa möjliga.



KR866

Sida 5 av 13



KR866

Sida 6 av 13



KR866

Sida 7 av 13





KR866

Sida 9 av 13

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

Org.nr: 559379-8241
Säte: Borlänge
Godkänd för F-skatt







Säljarens bild

KR866

Sida 12 av 13

