

Objektsbeskrivning

Lapp Anders väg 49



Äntligen ett välplanerat 1-planshus i Skräddarbacken.

Pris	2 750 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	112 m ²
Tomtarea	835 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5
Boarea	112 m ²

EB100

Sida 1 av 15

Areakälla

taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Välkommen till Skräddarbacken -där detta charmiga enplanshus, byggt en idyllisk plats 1983, erbjuder dig ett perfekt boende. Med 4 rum och kök (4 rok) finns möjlighet att skapa ett fjärde sovrum eller ett arbetsrum, vilket ger dig flexibilitet och utrymme att anpassa huset efter dina behov.

Det första som slår dig när du kliver in i detta hem är den smarta och genomtänkta planlösningen. Varje kvadratmeter är utnyttjad på bästa sätt för att skapa en rymlig och bekväm atmosfär. Vardagsrummet är ljust och inbjudande fönsterpartier som och ger en vacker utsikt över den lummiga trädgården.

Köket är modernt och välutrustat, renoverat i närtid och med alla bekvämligheter som behövs för att förbereda läckra måltider. Här finns gott om förvaringsutrymmen och arbetsytor för den passionerade kocken. Matplatsen erbjuder en trevlig plats att njuta av familjemiddagar eller umgås med vänner.

De tre befintliga sovrummen inbjuder till avkoppling och sömn av hög kvalitet. Om du vill ha ytterligare utrymme finns möjlighet att enkelt omvandla det fjärde rummet till antingen ett extra sovrum eller ett arbetsrum. Idag används det som en mer formell matsal. Här kan du anpassa utrymmet efter dina önskemål och behov.

Huset kompletteras av ett fristående garage, vilket ger dig gott om plats för att skydda din bil eller använda som extra förvaringsutrymme. Dessutom finns det gott om parkeringsmöjligheter för familj och gäster.

Tomten är lummig och vacker med välskötta trädgårdsytor som inbjuder till lek, avkoppling och trädgårdsarbete. Här kan du njuta av sommarkvarn och skapa minnen med familjen. Skräddarbacken, där huset är beläget, är ett barnvänligt villaområde som erbjuder en trygg och lugn miljö för hela familjen att trivas i.

Med närhet till skolor, förskolor, lokala affärer och bra kommunikationsmöjligheter är detta ett perfekt läge för både familjer och pendlare. Bostaden erbjuder också närhet och gångavstånd till fin barnvänlig badsjö och strand, Dammyran ca 200m bort. Närhet till fina skidspår och elljusspår i vacker naturskön skogsmiljö ca 100m. Här har du allt du behöver inom räckhåll och samtidigt möjlighet att njuta av den natursköna omgivningen.

Sammanfattningsvis erbjuder detta enplanshus från 1983 en perfekt kombination av charm, funktionalitet och möjligheter att anpassa utrymmet efter dina behov. Med sin välplanerade layout, möjlighet till ett fjärde sovrum eller arbetsrum, fristående garage och en lummig tomt i barnvänliga Skräddarbacken, är detta huset du har drömt om. Välkommen hem!

Detta är en Kommande försäljning vilket innebär att vi just nu förbereder försäljningen men det är inte riktigt redo att läggas ut till salu ännu. Därför kan annonsen komma att uppdateras med mer information och löpande. Huset är inte heller fotograferat invändigt ännu så när det skett kommer annonsen kompletteras med dessa bilder. Gör gärna din intresseanmälan redan idag så får du löpande information från mäklaren.

Adress

Lapp Anders väg 49, 78456 Borlänge

EB100

Sida 2 av 15

Fastighetsbeteckning	Borlänge Sara 18
Tomt	835 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Stadsplan
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Borlänge Sara GA:1 ändamål: Vägar, Grönområden, Samfällighet: Borlänge Sara S:1
Pantbrev	8 st, totalt 1 401 500 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2018
Taxeringsvärde	Totalt 1 460 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 067 000 kr, småhusmark 393 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	1983
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund med mekanisk ventilation
Fönster	3-glas isolerfönster
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)

ÖVRIGA BYGGNADER

Fristående garage med vidbyggt förråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-05-11
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiförbrukning	113 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	8 794	El	12 548	Vatten/avlopp	5 448
Renhållning	2 165	Samfällighet/GA	1 000	Vägavgift/snö	
Sotning	200	Försäkring	5 713	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					35 868

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 287 kr.

Elförbrukning	6 093 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Trygg Hansa

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	412 500	550 000	687 500
Lånebelopp	2 337 500	2 200 000	2 062 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 772	4 492	4 211
Driftskostnad	2 989	2 989	2 989
Fastighetsavgift	774	774	774
Netto boendekostnad per månad	8 535	8 255	7 974

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

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

Köpare

BORLÄNGE den 6 november 2023

BORLÄNGE den 6 november 2023

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Elin Bornesäter

Fastighetsmäklare

070-924 99 76

elin@nokus.se

Efter att i många år varit franchisetagare under ett stort varumärke valde jag att grunda ett eget varumärke där vi vågar tänka nytt - NOKUS. För mig har nöjda kunder alltid varit det absolut viktigaste men vad som krävs för att göra just dig nöjd är unikt för dig. Därför lägger jag fokus på att vara lyhörd för dina behov och önskemål. För att säkerställa att jag har tid för just din affär har jag som regel att aldrig arbeta med mer än fyra försäljningar åt gången. Det är nyckeln till en lyckad bostadsaffär.











Vardagsrum



Matplats

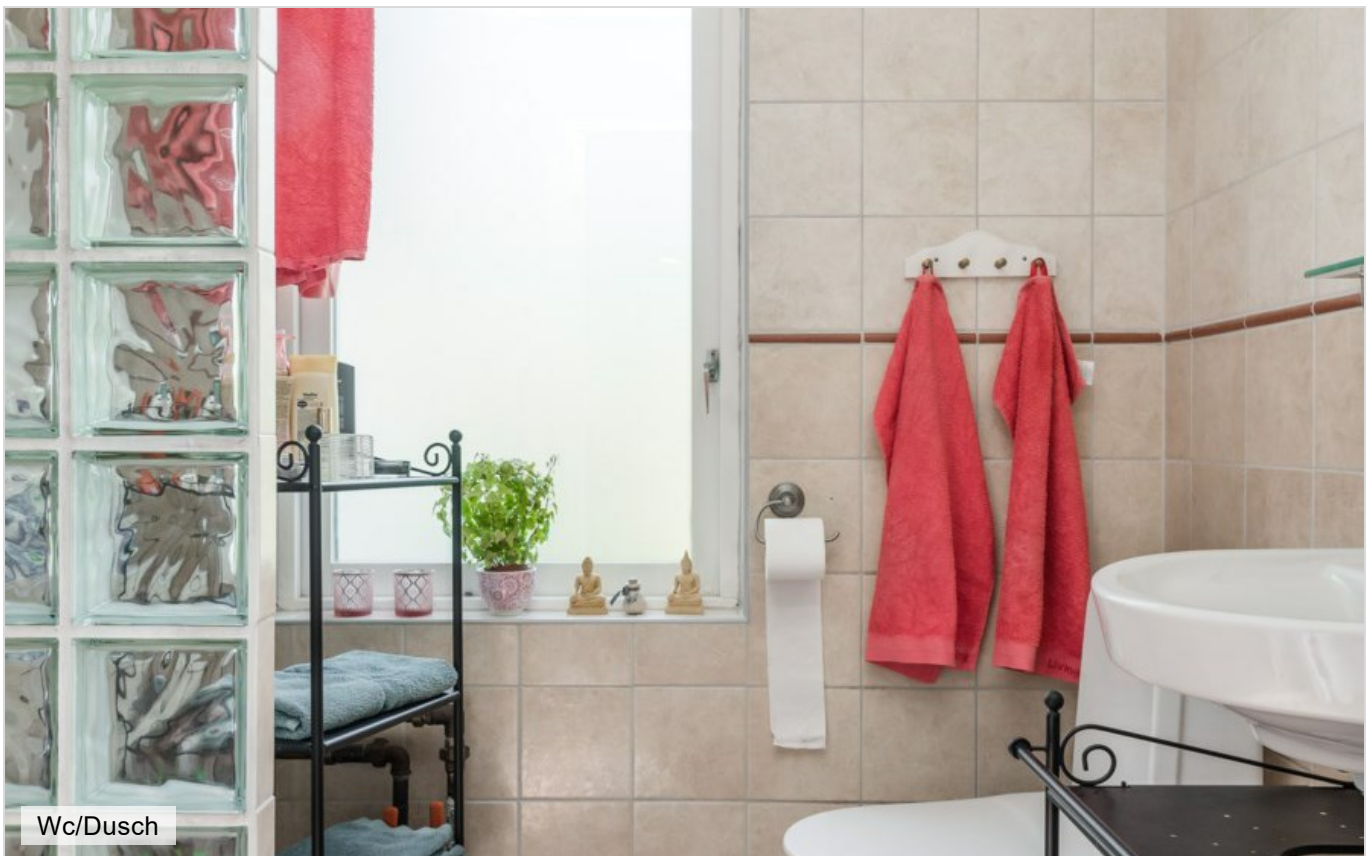








Tvättstuga



Wc/Dusch

