

Objektsbeskrivning Gagnef - Mojevägen 10



Välkommen till ett riktigt Bullerbyhus där lantlig idyll möter modern bekvämlighet!

Detta charmiga och välskötta hus från 1936 erbjuder hela 7 rum och kök, hel källare, uthus med liten verkstad och växthus – perfekt för den stora familjen eller för dig som vill ha gott om plats för både vardag och fritidsintressen. Här samsas vackra originaldetaljer som vedspis, skafferier och spegeldörrar med smakfulla renoveringar och moderna bekvämligheter.

Den generösa och uppvuxna trädgårdstomten bjuder in till ett aktivt familjeliv med stora gräsytor för lek och spring, odlingsmöjligheter, växthus, fruktträd och bärbuskar. Häckar och staket skapar en privat och trygg miljö där både barn och husdjur kan röra sig fritt.

Läget är svårslaget – centralt men samtidigt naturnära. Här bor ni med skog, motionsspår och fina naturupplevelser runt knuten. På nära gång- och cykelavstånd finner ni flera badplatser för sommarens alla dopp och lediga dagar.

Lika nära är det till vinterns nöjen på snö och is.

Skola och förskola finns inom bekvämt avstånd och från Gagnefs station, bara någon minut bort, tar ni er enkelt vidare med buss eller tåg.

Huset värms upp med energieffektiv jordvärme i vattenburet system och har fiber installerat. Under senare år har fastigheten genomgått omfattande förbättringar med bland annat nya tak, ny skorsten, nya energieffektiva fönster, renoverad tvättstuga samt målning av både hus och uthus.

Ett varmt och inbjudande familjehem med gott om plats, låg driftkostnad och en livskvalitet som är svår att hitta – här får ni det bästa av två världar: lugnet och naturen utanför dörren, samtidigt som service, kommunikationer och vardagens bekvämligheter finns nära till hands.

Här är det bara att flytta in och börja stortrivas!

Välkommen hem!

Säljarens egna ord:

DRÖMBOENDET för både stora och små – sommar, höst, vinter och vår.

Det var 1936 som den erkänt skicklige snickare Andersson blev klar med detta hem åt sin egen familj – och det är "extreemt välbyggt" enligt de gamla i byn, grannen Anna-Brita påpekade det ofta.

Har älskat att bo här i ljusa och mysiga 7 rum och stort kök, hel källare, uthus med mycket plats och liten isolerad verkstad. Växthus i glas, stor trädgård med äpplen, hallon, vinbär, aronia, havtorn, syrener, odlingskragar m m. Allt omgärdat av hög thujahäck och trästaket med vacker grind – för allas trygghet.

Stort nytt kök med det gamla bevarat, såsom bröstpanel, skafferi man kan gå in i och fungerande vedspis. Många varsamt renoverade sovrum, arbetsrum och garderober, gammaldags skjutdörr mellan vardagsrummet och "salen", stort badrum med två fönster där man ser Mojeberget, badkar och duschhörna, extra wc nere, spegeldörrar överallt, etcetera.

Huset är drygt 9x10 m i tre plan, inklusive källaren, men själva boytan räknas som 154 kvm, då det finns en del snedtak, garderober och en luftig trappa mellan våningarna. Och som sagt en hel källare med ny tvättstuga, pannrum, förvaringsrum, jordkällare, och nykaklat golv i den stora bagarstugan. Tomten är på 1857 kvm, har även två servitut på marken utanför staketet.

Väl tilltagen jordvärme (600 m) i vattenburet system.

Går åt ca 10 000 kWh per år, inkl hushållselen, om man inte eldar i stora eldstaden och bakugnen i källaren, vedspisen i köket eller kaminen på övervåningen.

Bekvämt med robotgräsklippare, fiber installerad och dränering kring huset.

En bil får plats under tak i gamla hönshuset och en till bredvid på stenläggning.

Dessutom kan en sektion av staketet lyftas av för en bred infart det finns servitut för, och där marken beretts på djupet för tung husbilsparkering. Själva har vi haft en 12 meter lång amerikanare där.

Fastigheten har underhållits kontinuerligt, de allra senaste åren har ytterligare ca 1,5 miljon investerats i bland annat:

Nya tak på både hus och uthus, ny vindsisolering, ny skorsten, glidgjutning av alla rök- och ventilationskanaler, relining av avloppet för säkerhets skull, ny panel på södersidan, ny balkongdörr och balkongräcke, nyrenoverad tvättstuga och bagarstuga, målning av hus och uthus. Och i höstas blev det nya vackra fönster och karmar, specialgjorda efter de gamla.

Tvåglas, men med gaskassetter mellan, som ger liknande U-värde som treglasfönster och därmed isolerar bra mot både ljud och kyla.

Hela fastigheten andas ljus och frihet och vi har i över 40 år älskat livet i detta härliga hem, men nu har det blivit dags att downsiza.

Huset ligger både skyddat och fritt, men ändå bara 1 minut ifrån Gagnefs järnvägsstation och 3 minuter från bästa Ica-butiken. Nära till flera badsjöar, en flik av Mojesjön syns från badrumsfönstren. Skidspår, motionscentral, svamp- och bärmarker på gångavstånd.

Med bil når du också Leksand Summerland på 20 min (23 km) och Romme Alpin, med sina 14 liftar och 34 nedfarter, på dryga halvtimmen (38 km).

Kort sagt rena Bullerbyhuset mitt i Dalarnas landsortsidyll – men ändå ultimat centralt med bara någon minut till Stockholmståget, som även stannar under Arlanda flera gånger om dagen, och därmed finns direkt access till resten av världen.

Pris 3 995 000 kr eller högstbjudande

Objekttyp 1-familjs friliggande villa

Antal rum 7

Boarea 154 m² + biarea 81 m²

Tomtare 1 857 m²

INTERIÖR

Antal rum	7 varav 5-6 sovrum
Boarea	154 m ² + biarea 81 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Mojevägen 10, 785 30 Gagnef
Fastighetsbeteckning	Gagnef Moje 34:12, Gagnef Moje 11:6, Gagnef Moje 11:7
Tomt	1 857 m ² , friköpt. Välskött trädgård med etablerade träd, buskar och goda ytor för lek, odling och umgänge.
Uteplats	Stenlagd uteplats.
Bilplats	En parkering under tak och en intill på plattor. Grusad gång samt anlagd parkeringsyta för husbil eller husvagn.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1961-06-30)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Gagnef moje ga:5 ändamål: Vägar
Pantbrev	11 st, totalt 471 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 596 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 175 000 kr, småhusmark 421 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla med källare
Byggår	1936
Fasad	Trä

Grundläggning	Källare
Fönster	2-glas kopplade, nya med högt isolervärde
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Jordvärme
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber finns indraget.
Renoveringar	Exempel på renoveringar är nya fönster, nytt tak, målning, ny tvättstuga, relining av avlopp, glidgjutning av rök - och ventilationskanaler samt ny isolering vind.

ÖVRIGA BYGGNADER

Uthus i två plan med förråd och liten verkstad.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-08-02
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	74 kWh per m ² och år (primärenergital), 54 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	2 495	El	23 044	Vatten/avlopp	8 495
Renhållning		Samfällighet/GA	1 800	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					40 334

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Elförbrukning	9 831 kWh/år
Nätbolag	Dala Kraft
Elleverantör	Telinet
Försäkring	Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Lugnt naturnära villaområde med äldre bebyggelse och närhet till tåg och buss. Skola och förskola finns i närområdet. Badplats i området.
Kommunikation	Goda buss - och tågförbindelser
Närservice	Matbutik, bensinstation och pizzeria på gångavstånd.

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 23 augusti 2026

Köpare

Borlänge den 23 augusti 2026

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström
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.





KR01139

Sida 8 av 24

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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



KR01139

Sida 9 av 24

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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





























