

Objektsbeskrivning

Rämshyttan - Rämshyttan 408



Pris	3 400 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	183 m ²
Tomtare	1 920 m ²
Möjligt tillträdesdatum	15 januari 2025 eller enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Boarea	183 m ²

EB850

Sida 1 av 24

Areakälla säljarens information

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Har du drömt om en egen strandtomt? Ett riktigt semesterparadis med ekan liggandes strax nedanför altanen redo för en båttur. Då har ni kommit rätt. Rämshyttan 408 har det i särklass bästa läget jag kan föreställa mig i Rämshyttan. Här kan barnen leka på tomten utan att du behöver oroa dig för vägen och sjön Rämen och dess fiske är bara ett stenkast bort. Här ligger din eka bekvämt upplagd på din alldeles egna strand.

Jag själv som älskar att paddla SUP kan med enkelhet föreställa mig hur jag här skulle vakna upp på morgonen, njuta av en kopp kaffe på trappen till terrassen och blicka ut över min egna tomt och strand. Hur jag sedan tar min SUP, går fram till Rämens strandkant och bekvämt paddlar ut och insuper morgonens första solstrålar som träffar vattnet.

Därtill finner du här ett smakfullt renoverat boende där verkligen allt renoverats i närtid. Hela bostaden har totalrenoverats och ingenting har lämnats till slumpen. Vattenburen golvvärme har installerats på hela entréplan, kök och badrum totalrenoverade tillsammans med alla ytskikt. Taket har bytts, fönstren likaså och huset har utrustats med ett modernt och nytt uppvärmningssystem. Därtill har huset byggts till och idag finns här fyra bra sovrum, stort kök, vardagsrum och ett väldigt påkostat uterum med utsikt ned mot vattnet. Bara som ett exempel på genomtänkta och påkostade detaljer i detta hus så är glaspartierna på uterummet helt öppningsbara.

Ursprungligen är detta ett hus från sent 1800-tal men även då man bibehållt mycket av charmen från den tiden så har verkligen allt renoverats. Detta är ett hus man bara kan flytta in i och njuta av från första dagen. Välkommen hem!

Adress Rämshyttan 408, 78199 Idkerberget

Fastighetsbeteckning Ludvika Morberget 6:15

Tomt 1 920 m², friköpt

Vatten & avlopp Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
2-kammarbrunn finns för avlopp
Egen borrad vattenbrunn, 65m djup. Vattenprover tas regelbundet med godkänt resultat

Pantbrev 5 st, totalt 817 300 kr

TAXERING

Typkod 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår 2021

Taxeringsvärde Totalt 1 625 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 299 000 kr, småhusmark 326 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla med delvis källare
Byggår	1909. Ombyggt 2020
Fasad	Trä
Grundläggning	Delvis källare, delvis torpargrund
Fönster	2-glas kopplade
Tak	Plegel
Uppvärmning	Jord/Sjövärmepump
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	Fönster bytta 2015/2016 Fasad bytt i samband med utbyggnation 2019 Vattenburen golvvärme installerad 2016 Uterum byggt 2019 Ytskiktsrenovering invändigt 2013-2016 Kök totalrenoverat 2016 Garaget renoverat invändigt, isolerat med installerad luft/luftvärmepump.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage, renoverat invändigt med egen luftvärmepump

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-12-14
Energiklass	Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.
Energiprestanda	55 kWh per m ² och år (primärenergital), 35 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	15 304	Vatten/avlopp	1 788
Renhållning	4 214	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	5 220	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	26 526

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Kommentar Ludvika kommun sköter väghållningen i området.
I den angivna kostnaden för el ingår också kostnaden för uppvärmning.
Under senaste åren har fastighetsägarna inte bott permanent i huset och därför är driften lägre. När fastighetsägaren nyttjade fastigheten för permanentboende, två vuxna, två barn, förbrukade de 12531kWh på ett år. Med dagens elpriser skulle det innebära en faktisk årskostnad om 24.937kr för uppvärmning samt hushållsel.

Elförbrukning	7 675 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi
Försäkring	Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Taxeringsinformationen gällande denna fastighet anger boarea 156kvm, 10kvm biarea. Detta är dock fel enligt säljaren. Korrekt boarea ska vara 183kv, samt 0 biarea.

Denna uppgift bygger dock på säljarens uppfattning och utrymmer finns att även denna är fel. Om exakt bo samt biarea är av väsentlig betydelse för dig som köpare uppmanas du att genomföra en areabestämning av fastigheten.

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.







EB850

Sida 8 av 24



EB850

Sida 9 av 24



EB850

Sida 10 av 24





EB850

Sida 12 av 24

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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



EB850

Sida 13 av 24









EB850

Sida 17 av 24











EB850

Sida 22 av 24

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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



EB850

Sida 23 av 24

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

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

