

Listed

BY OWNER



Lillaverke 306

Län
Kalmar

Område
Lillaverke

Utgångspris
2 100 000 kr

Kommun
Nybro

Tomtarea
2450 m2

Typ
Villa

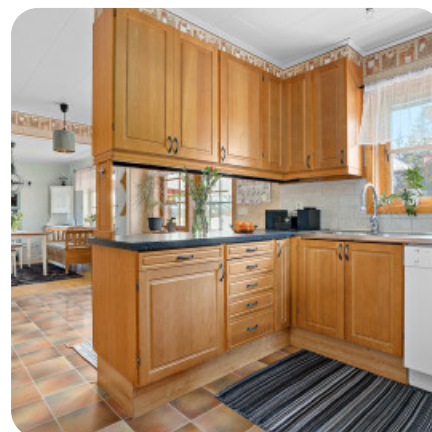
Boarea
147 m2

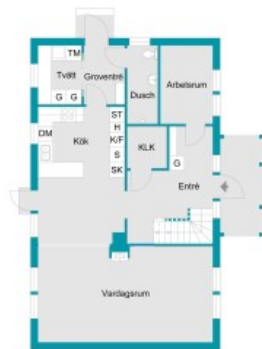
Stor familjevilla med dubbelgarage och stort uterum!

Nu finns denna välskötta och rymliga villa på Lillaverke 306 till försäljning – en idealisk bostad för familjen som söker både komfort och utrymme. Här finns 3-4 sovrum, ett stort vardagsrum på entréplan och ett härligt allrum på övervåningen. På den generösa altanen, med oisolerat uterum kan du njuta av alla årstider i lugn och ro, här finns infravärme som förlänger utomhus säsongen.. Villan har även ett dubbelgarage med pannrum, extra förvaring och två trädgårdskjul. I trädgården finns en charmig lekstuga för de yngre i familjen. För avkoppling kan du njuta av en vedeldad badtunna i trädgården. Solpaneler installerades 2020, och huset samt garage målades utvändigt 2024 – allt för att underlätta och ge ett långsiktigt hållbart boende. På baksidan av huset finns en stor odlingslåda för den som älskar att odla, och med fiber indraget får du bra internetuppkoppling. Tomten på hela 2450 kvm fördelas mellan naturtomt och trädgårdstomt, vilket ger både privatliv och utrymme för aktiviteter.

Med ett perfekt läge, ca 15 minuter till Nybro och 30 minuter till Kalmar, har du både närhet till stadens service och den rofyllda landsbygdens lugn. Missa inte chansen att förvärva denna fantastiska villa.

Välkommen att boka visning!



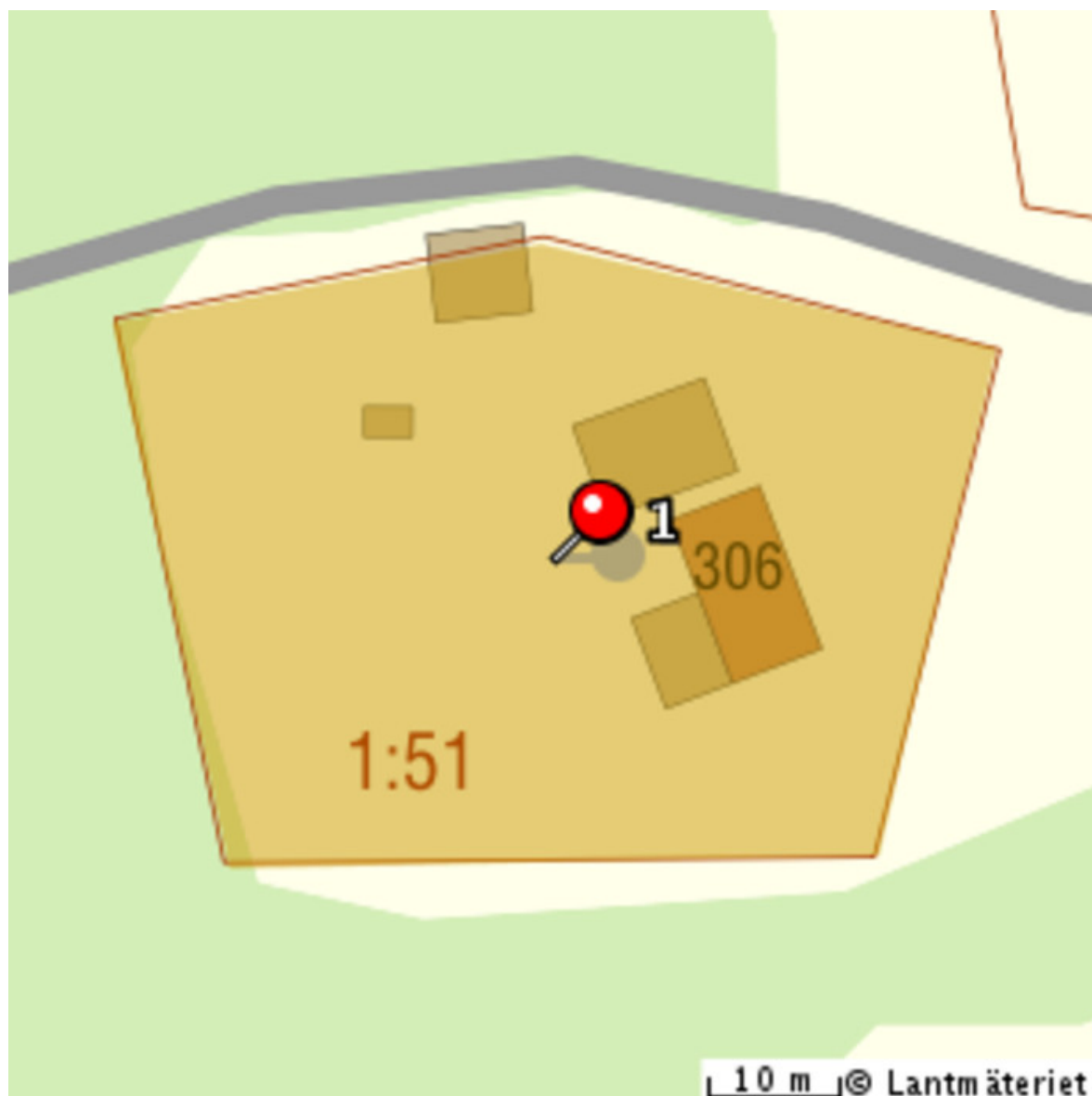


Bottenplan



Övre plan





Beskrivning

-ENTRÉPLAN-

HALL

Välkomnande och praktisk hall med ljusbrun matta och grå väggar som ger ett lugnt och stiligt första intryck. Här finns gott om förvaring med garderob och hatthylla för avhängning, samt en extra ingång till en rymlig klädkammare för smidig ordning och reda. Till höger om hallen ligger ett kontor, som enkelt kan omvandlas till ett sovrum vid behov.

ARBETSRUM / SOVRUM 1

Detta rum har ett varmt brunt golv och väggar i en grå nyans som skapar en lugn atmosfär. Här finns plats för både säng och skrivbord, vilket gör det till ett perfekt arbetsrum eller extra sovrum. Två fönster släpper in mycket ljus och ger rummet en luftig känsla.

BADRUM 1

Ett stilrent badrum med grå våtrumsmatta och stilren våtrumstapet. Utrustat med wc, handfat och ett härligt inbyggt badkar för avkopplande stunder. En perfekt plats för både vardagslyx och funktion.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är rymligt och inbjudande med parkettgolv och väggar i en sofistikerad ljusgrå/blå ton. Här finns utrymme för en stor soffgrupp med tillhörande möblemang framför den mysiga eldstaden, samt en stor TV-möbel. Rummet är i en vinkel till köket, vilket gör det perfekt för sociala tillställningar och familjesammankomster. Här finns även plats för ett generöst matsalsbord för trevliga middagar.

KÖK

Köket är klassiskt och charmigt med träskåpssnickerier och en mörk arbetsbänk som står i kontrast till det ljusa köksutrymmet. Ett stänkskydd av kakel ovanför arbetsbänken ger både praktisk funktion och stil. Köket är fullt utrustat med spis, ugn, fläkt, kyl och frys samt en diskmaskin för bekväm matlagning och vardagsliv. Från köket når du även ett stort uterum som bjuder in till härliga stunder utomhus.

TVÄTTSTUGA

I anslutning till köket finner vi en praktisk tvättstuga med våtrumsmatta och tapet. Här finns en kombinerad tvättmaskin och torktumlare, tvättho med duschslang för extra funktionalitet och förvaringsskåp. Tvättstugan har också en grovingång, vilket gör det enkelt att komma in direkt från trädgården efter utomhusaktiviteter eller när du behöver ta in smutsiga kläder. En perfekt lösning för att hålla hemmet rent och organiserat, dessutom finns här två garderober.

-ÖVRE PLAN-

ALLRUM

Det ljusa golvet och de ljusgrå väggarna skapar en harmonisk och öppen känsla i allrummet. Fönstren med burspråk och klinkergolv med underliggande golvvärme ger en extra touch av elegans, och här finns plats för en mysig loungemöbel för avkopplande stunder.

SOVRUM 2

Ett sovrum med trägolv och väggar i en mjuk ljusgrön färg, som ger en lugn och avkopplande atmosfär. Här finns gott om plats för en dubbelsäng, sängbord och förvaringsmöbler samt fyra fasta garderober samt en klädkammare också.

SOVRUM 3

Detta sovrum har trägolv och väggar i en frisk grön nyans, vilket skapar en livfull och energigivande miljö. Här finns utrymme för säng, skrivbord och två fasta garderober – ett funktionellt rum för både vila och arbete.

SOVRUM 4

Det fjärde sovrummet har trägolv och väggar i en vacker blå färg. Här finns plats för både säng, skrivbord och förvaringsmöbler, samt två fasta garderober vilket gör det till ett perfekt rum för äldre barn eller gäster.

BADRUM 2

Det andra badrummet på övre plan har grå våtrumsmatta och ljusgrå våtrumstapet, vilket ger ett modernt och fräscht intryck. Utrustat med wc, handfat med kommod, förvaringsskåp samt en dusch med skjutbara dörrar. Ett fönster ger rummet naturligt ljus och ventilation. Här kan du njuta av ett funktionellt och stilrent badrum.

Kostnader

Fastighetsavgift

9383 kr / år

Driftskostnader

- Elektricitet: 25000 kr/år
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 18000 kWh
- Sophämtning: 2421 kr/år
- Sotning: 1400 kr/år
- Försäkring: 6970 kr/år
- Vatten/avlopp: 2700 kr/år
- Avser tömningsavgift

Total driftskostnad: 38491 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Vet ej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**
Ja, anmärkning från sotare att glidskydd på tak ej är godkänt.
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**
Ja, Vattenmängd har varit bra även torra somrar. Vattnet har varit av god kvalitet. Nytt vattenprov är nyligen gjort, men ej fått svar på det än.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, vägg mellan kök och vardagsrum är öppnad, samt dörr från entréhall till vardagsrum igenbyggd, 2019. Eldstad blev putsad 2019. Solpaneler installerades 2020.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Ja, solpanelerna sattes självklart upp och installerades av fackman.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Ja, se besiktningsprotokoll. Vedskjulet behöver renoveras
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
3
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**
Vet ej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: LILLAVERKE 1:51
 - Taxeringsvärde: 1 251 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 1 487 500 kr
 - Rättigheter: Förmån: Officialservitut 08-OSK-464 VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK, Förmån: Officialservitut 08-OSK-464 VÄG
-

Information om objektet

- Boarea: 147.00 m²
 - Biarea: 152.00 m²
 - Antal våningar: 2
 - Avlopp: 3-kammarbrunn
 - Bekvämligheter: Eldstad, Fiber, Uteplats
 - Grund: Uteluftsventilerad krypgrund
 - Byggnadstyp: 1½ plan
 - Fasad: Trä
 - Fönster: 2 +1 glas termokassett 3 glas termo
 - Garantier: EnergideklARATION
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Braskassett, solpaneler för varmvatten och vattenburet system, Luft/luft värmepumpen har enbart använts för kyla av nuvarande ägare, Ved
 - Stomme: Trä
 - Tak: Betongpannor
 - Vatten: Enskilt vatten
 - Övriga utrymmen: Förråd
 - Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation
-

 **Hittat din bostad?**

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

Ansvarig mäklare



Gunilla Zaar

Reg. Fastighetsmäklare

070-046 05 80

zaar@listed.se