

# Listed

BY OWNER



## Roslagsvägen 478

**Län**  
Stockholm

**Kommun**  
Norrtälje

**Typ**  
Villa

**Område**  
Edsbro

**Byggnadsår**  
1967

**Tomtarea**  
2311 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
106 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
2 595 000 kr

## Perfekt familjehus med stora ytor och mycket förvaring!

Välkommen till detta charmiga enplanshus med källare i ett lugnt och naturnära läge– ett hem som erbjuder både funktion och trivsel! Huset är genomgående ljust och rymligt med mycket förvaring. Här finns två sovrum, båda med garderober, och det större med en praktisk klädkammare. Stort och ljust vardagsrum med fönster i flera väderstreck och vackert originalparkettgolv. Köket är hemtrevligt med matplats, och badrummet har småklinkers och halvkaklade väggar.

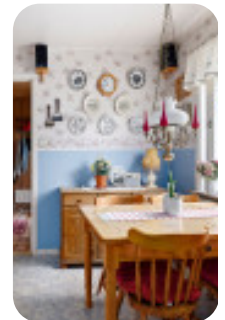
I källaren finner du en mysig gillestuga med öppen spis, tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare, förråd, matkällare, duschrum med toalett samt ett rymligt garage.

Den generösa tomten bjuder på flera äppelträd, rabarber, vinbär, krusbär och gott om plats för både lek och odling. Här finns även en carport samt ytterligare ett rymligt garage med förråd samt vidbyggt trädgårdsförråd. Två uteplatser, varav en under tak, ger fina möjligheter till avkoppling i både sol och skugga.

Nära vatten, Gisen ligger ca 300 m bort.

Varmt välkommen att boka en privat visning – vi visar endast efter tidsbokning för att ge dig bästa möjliga service!

 Välkomna!



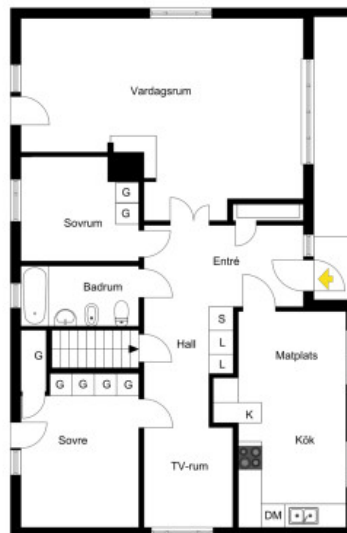
 Säljarens egna bilder

---





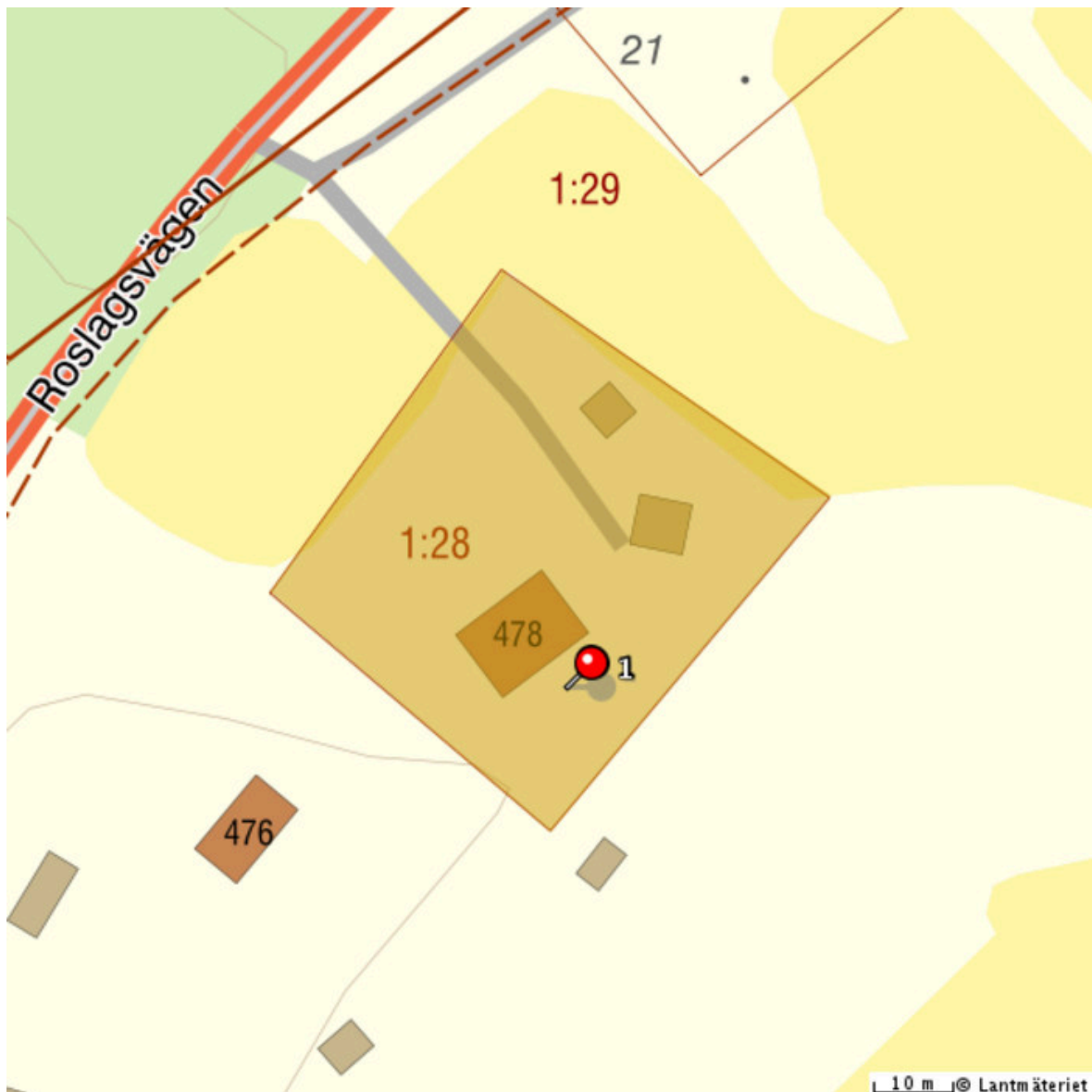
Visa avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Visa avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# Fastighetskarta



# Rumsbeskrivning

---

## Entréplan

### Hall

Rymlig och välkomnande hall med klädhängare samt plats för möblemang. Längre in i hallen finner man linneskåp samt en tv-hörna/kontorsplats.

På golvet ligger plastmatta.

### Vardagsrum

Stort och trevligt vardagsrum med vackra dubbeldörrar.

Gott om plats för både matsalsgrupp samt soffgrupp.

Fönster i tre håll samt parkettgolv i original.

### Kök

Trivsamt kök som är utrustat med spis med ugn, fläkt, diskmaskin samt kylskåp och frys i fullhöjd.

Skafferi och städsåp. Plats för matbord för cirka 4 personer vid fönster. Plastmatta på golvet.

### Sovrum 1

Stort sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang.

Gott om plats för förvaring i fyra garderober med överskåp samt mindre klädkammare.

Laminatgolv och utgång till uteplats.

### Sovrum 2

Mindre sovrum med plats för enkelsäng med tillhörande möblemang.

Två garderober med överskåp. Laminatgolv.

### Badrum

Smålinkers på golvet och halvkaklade väggar.

Wc, handfat, spegelskåp, badkar samt bidé.

Vattenburen golvvärme.

### Källare

Tvättstuga.

Här finns två tvättmaskiner varav ena i dåligt skick. En torktumlare samt vask.

Betonggolv.

### Pannrum

Förvaring och snickarhörna.

### Gillestuga/Hobbyrum

Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang.

Öppen spis.

### Matkällare

Plats för förvaring.

Duschrum

Wc, handfat med kommod samt duschkabin.

Förråd

Plats för förvaring.

Garage

Här finns vattenpump samt reningsanläggning för vatten.

Plats för bil och förvaring.

## Övriga byggnader

---

Garage

Rymligt garage med förråd. Vidbyggt trädgårdsförråd.

Förråd/carport

Enklare byggnad med mindre carport samt förråd för pelletsförvaring.

## Området

---

Här bor du nära skog och sjö med fina möjligheter till friluftsliv året runt. Närhet till vatten, Gisen ligger ca 600 m bort och badplats ca 3 km.

Busshållplats cirka 250 meter bort som går via Rimbo, som är 1,7 mil bort. Samhället som ligger cirka 2,9 km bort erbjuder en god service med livsmedelsbutik, sporthall, bibliotek, restaurang och bygghandel. För barnfamiljer finns Edsbro skola F-6 samt förskola.

Efter ytterligare 1 km finns Edsbro Pizzeria & husmanskost, där kan man även tanka bilen. Edsbro är beläget cirka 2,5 mil från Norrtälje, vilket ger bra pendlingsmöjligheter till både Stockholm och Uppsala.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

10074 kr / år

---

## Driftskostnader

- Uppvärmning: 22450 kr/år  
- *Vattenburen, Pellets*
  - Elektricitet: 27785 kr/år  
- *Förbrukning: 13000 kWh*
  - Vatten/avlopp: 710 kr/år  
- *Avser slamtömning.*
  - Sophämtning: 2928 kr/år
  - Försäkring: 5267 kr/år
- 

**Total driftskostnad:** 59140 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **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?**  
Nej, servitut från granne på vattnet.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, 2003 om dränerat runt hela huset 2005 nytt tak 2007 spis (tog med från tidigare fastighet) 2007 diskmaskin (tog med från tidigare fastighet) 2011 tvättmaskin och torktumlare 2012 installerat vattenrening 2012 frysskåp 2012 byggt upp trädgårdsskjul 2012 byggt uterum 2014 tog bort oljetanken och målade 2015 byggt carport till traktor och släp 2017 torktumlare 2017 nya garageportar manövreras med fjärrkontroll 2017 bytt säkringsskåp och installerat jordfelsbrytare och extra element i duschrum 2018 byte av krage på skorsten 2018 ny köksfläkt 2019 byte till hydropress 2020 byte vattenpump 2020 reparation av väg och gårdsplan 2020 byggt pelletsförvaring 2021 fast mobilt bredband med 4G reciever 2022 bytt avloppsstam pannrum – tvättstuga 2024 källardörr till port manövreras med fjärrkontroll och knapp på väggen inne 2024 Fiber
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Både ja och nej.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Ja, ena tvättmaskinen är i dåligt skick och slutar nog snart fungera.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
7
- **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.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 2 113 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 5 st, sammanlagt 1 119 000 kr
  - Rättigheter: Last: AVTALSSERVITUT 01-IM1-21/88.2 SE BESKRIVNING, Förmån: AVTALSSERVITUT 01-IM1-67/2559.1 SE BESKRIVNING
  - Servitut: Avtalsservitut Kraftledning
- 

## Information om objektet

- Boarea: 106 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 106 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Uteplatser, Eldstad, Fiber
  - Grund: Betongplatta, Källare
  - Byggnadstyp: 1 plan med källare
  - Fasad: Tegel
  - Fönster: Tvåglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Garagebyggnad med trädgårdsförråd, Garage i källare
  - Uppvärmning: Elpatron, Pellets, Vattenburen
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Enskilt vatten
  - Övriga utrymmen: Källare
  - Ventilation: F, Självdrag
-

# 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



### **Amgad Abu-Ramadan**

Reg. Fastighetsmäklare

076-023 00 14

amgad@listed.se