



Duvslaget 7

Län
Södermanland

Kommun
Katrineholm

Typ
Villa

Område
Katrineholm

Byggnadsår
1975

Tomtarea
804 m²

Boarea
169 m²

Utgångspris
3 990 000 kr

Enplansdröm med sociala ytor, poolområde och spabad!

Här väntar ett stilfullt och generöst hem där genomtänkta materialval, stora sällskapsytor och en fantastisk utemiljö skapar en vardag utöver det vanliga. På Duvslaget 7 erbjuds en enplansvilla om 169 kvm, belägen på en välordnad tomt om 804 kvm i trivsamma Laggårhult. Bostaden rymmer tre sovrum, två vardagsrum, två badrum samt pool, spabad och flera uteplatser.

Huset uppfördes 1975 och byggdes 2010 till med cirka 55 kvm. Tillbyggnaden har en imponerande rymd med öppet upp tillnock och stora glaspartier som skapar en ljus och luftig känsla. Bostaden har därefter genomgått omfattande renoveringar, där stora delar moderniserades under 2020.

Redan i den rymliga hallen möts du av en stilren interiör med mörkt klinkergolv, elektrisk golvvärme och en dekorativ akustikpanel i trä. Vidare öppnar bostaden upp sig mot det exklusiva köket från 2020. Här kombineras klassiska vita luckor, vitrinskåp och beslag i mässingston med generösa arbetsytor, köksö och hexagonformat kakel. Köket är utrustat med integrerad kyl, frys och diskmaskin samt inbyggd ångugn och kompaktugn i bekväm arbetshöjd.

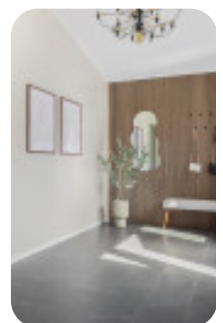
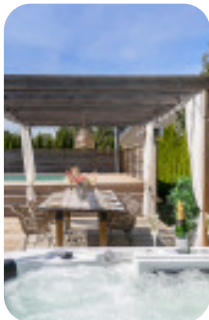
Intill köket finns en rymlig matplats med plats för ett större sällskap. Matplatsen ligger i öppen anslutning till vardagsrummet och tillsammans bildar rummen en inbjudande sällskapsdel för både vardag och fest. Täljstenskaminen bidrar med värme och en ombonad atmosfär, medan de stora glaspartierna skapar en fin kontakt med altanen.

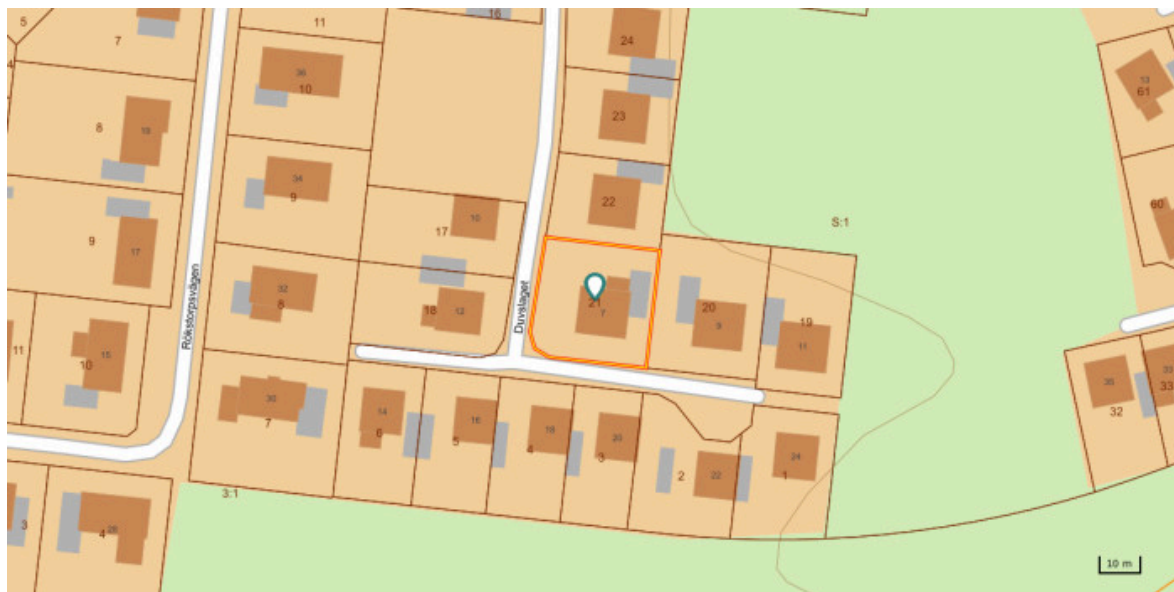
Bostaden erbjuder även ett separat allrum med öppet upp tillnock, takmonterad projektor och utgång till poolområdet – ett perfekt rum för filmkvällar, avkoppling och umgänge. De tre sovrummen är lättmöblerade och ett av dem används idag som hemmakontor och walk-in closet, men kan enkelt nyttjas som sovrum.

Här finns två badrum med olika karaktär. Det ena renoverades 2015 och har bubbelbadkar samt elektrisk golvvärme. Det andra renoverades 2020 med mörkt kakel och klinker från Höganäs, dusch med glasväggar samt stilrena detaljer och blandare. Den praktiska tvättstugan har groventré, goda arbetsytor, förvaring, frånluftsvärmepump från Nibe och bostadens elcentral.

Utomhus väntar en riktig oas. Den stora altanen från 2021 rymmer en pool om 4 × 8 meter, installerad 2023, samt spabad och en pergolaförsedd matplats. Här finns gott om utrymme för solstolar, loungemöbler och långa middagar. Smaragdthujor, stora vinrankor och insynsskydd skapar en grön och privat miljö. Vid entrén finns ytterligare en altan från 2023 med glasträcke, och samma år fick uppfarten ny asfalt. På tomten finns även förråd, plats för odling och praktisk förvaring för poolsystemet.

Detta är ett genomtänkt och välutrustat hem för dig som söker generösa sällskapsytor, modern komfort och en utemiljö utöver det vanliga.





Beskrivning

VILLAN DISPNERAS ENLIGT FÖLJANDE

HALL: Rymlig och välkomnande hall med mörkgrått klinkergolv med elektrisk golvvärme och ljusa väggar. Det generösa ljusinsläppet och takhöjden skapar en luftig känsla, medan fondväggen med akustikpanel i trä ger hallen en varm och modern karaktär. Här finns gott om plats för avhängning, förvaring och sittmöbel. Från hallen nås bostadens övriga rum genom en öppen och inbjudande planlösning.

KÖK OCH MATPLATS: Köket renoverades 2020 och bjuder på en elegant helhet med en påtagligt exklusiv känsla. Klassiska vita skåpsluckor, vitrinskåp och beslag i mässingston kombineras med generösa arbetsytor och ett stilfullt hexagonformat kakel. Den centralt placerade köksön blir rummets naturliga mittpunkt och erbjuder både arbetsyta och gott om förvaring. Köket är utrustat med inbyggd ångugn och kompaktugn i bekväm arbetshöjd, 80 cm bred spishäll samt en 100 cm bred takfläkt med motor placerad i skorstenen. Här finns även integrerad diskmaskin, kyl och frys. I direkt anslutning finns en rymlig matplats med gott om utrymme för ett större matbord. Matplatsen ligger i öppen anslutning till vardagsrummet och tillsammans bildar rummen en generös och social sällskapsdel. Den centralt placerade täljstenskaminen skapar en varm och ombonad atmosfär och blir en naturlig samlingspunkt under årets kallare månader. Flera fönster och stora glaspartier ger ett fint ljusinsläpp, medan de helglasade altandörrarna leder vidare ut till altanen och skapar en härlig kontakt mellan inne och ute. På golvet ligger genomgående parkett.

VARDAGSRUM: Generöst och inbjudande vardagsrum med öppet upp tillnock, ljusa väggar och parkettgolv. Den tilltagna ytan ger gott om plats för en större soffgrupp och kompletterande möblering. Stora fönsterpartier och helglasade altandörrar fyller rummet med dagsljus och leder vidare ut till altanen. Vardagsrummet ligger i öppen anslutning till kök och matplats, vilket skapar en luftig och social sällskapsdel.

SOVRUM 1: Ljust och rofyllt sovrum med två fönster som ger ett fint dagsljus. Rummet har ljusa väggar och laminatgolv samt erbjuder plats för säng, byrå och ytterligare förvaringsmöbler. Ett trivsamt rum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

SOVRUM 2: Detta rum nyttjas idag som hemmakontor och walk-in closet, med en generös garderobsvägg som erbjuder gott om förvaring. Rummet är väl tilltaget och kan enkelt möbleras och användas som sovrum. Ljust laminatgolv, neutrala väggar och ett fönster skapar en ljus och trivsam miljö.

BADRUM 1: Helkaklat badrum, renoverat 2015, med vitt kakel och mörkt klinkergolv med elektrisk golvvärme. Badrummet är utrustat med bubbelbadkar och dusch, wc samt kommod med handfat och spegelskåp ovanför. Den ljusa färgsättningen kombineras med mörk inredning och skapar ett stilrent och tidlöst uttryck.

BADRUM 2: Stilfullt badrum, renoverat 2020, med mörkt klinker och kakel från Höganäs samt elektrisk golvvärme. Här finns en rymlig duschhörna med glasväggar och detaljer i mässingston, wc samt en mörk kommod med ovanpåliggande handfat och spegel. Blandare och dusch från Tapwell förstärker badrummets moderna och exklusiva känsla.

TVÄTTSTUGA: Praktisk och välplanerad tvättstuga, renoverad 2020, med mörkt klinkergolv och målade väggar. Tvättmaskin och torktumlare står sida vid sida under en generös arbetsbänk, och ovanför finns skåpförvaring samt en stång för upphängning av kläder. Här finns även frånluftsvärmepump från Nibe, bostadens elcentral

samt en praktisk groventré.

Allrum / Vardagsrum 2: Generöst och luftigt allrum med öppet upp tillnock, ljusa väggar och ljust laminatgolv. Rummets tilltagna yta ger gott om plats för en större soffgrupp och kompletterande möblering. Här finns en takmonterad projektor, vilket gör rummet utmärkt som tv- och filmrum. Stora glaspartier och helglasade altandörrar ger ett härligt ljusinsläpp och leder direkt ut till den stora altanen med pool och spabad. Här skapas en naturlig övergång mellan inne- och utemiljön samt en trivsamt plats för både avkoppling och socialt umgänge.

SOVRUM 3: Trivsamt och rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och kompletterande möblering. Rummet har ljusa väggar, laminatgolv och ett fönster som ger ett fint dagsljus. Här finns även goda förvaringsmöjligheter längs ena väggen.

POOL, SPA-BAD OCH UTEPLATSER: På baksidan väntar en generös och privat utemiljö med stor träaltan, pool om 4 × 8 meter och spabad. Altanen uppfördes 2021 och poolen installerades 2023. Här finns gott om plats för solstolar, loungemöbler och socialt umgänge under sommarens varma dagar. Spabadet ligger i direkt anslutning till den pergolaförsedda uteplatsen, där det finns utrymme för en större matgrupp. De stora vinrankorna, smaragdthujahäcken och insynsskydden bidrar till en grön och ombonad miljö. I anslutning finns även ett förråd med förvaring och poolsystem samt en separat elcentral för pool, spabad och utomhusbelysning. Vid entrésidan finns ytterligare en altan, uppförd 2023 och försedd med glasträcke. Sammantaget erbjuds flera trivsamma uteplatser med plats för både avkoppling, middagar och umgänge.

Övrig information

2008: Flertalet fönster byttes ut.

2010: Huset byggdes till med cirka 55 kvm, vilket utgör husets vinkel. Tillbyggnaden har öppet upp tillnock.

Hallen försågs med klinkergolv och elektrisk golvvärme.

2012: Förrådsbyggnad uppfördes på baksidan.

2014: Täljstenskamin installerades och taket byttes.

2015: Det vita badrummet renoverades med bland annat bubbelbadkar och elektrisk golvvärme.

2017: Luftvärmepump installerades.

2020: Omfattande renovering och modernisering av bostaden genomfördes:

- Nytt kök med nya vitvaror, ångugn, kompaktugn, 80 cm bred häll och 100 cm bred takfläkt med motor placerad i skorstenen. Kyl, frys och diskmaskin är från 2013. Bänkskiva i laminat.

- Tvättstugan renoverades med klinkergolv och målade väggar. Ny tvättmaskin och torktumlare installerades.

Här finns även en praktisk groventré.

- All el i huset drogs om och en ny elcentral placerades i tvättstugan.

- Uppvärmningen konverterades från direktverkande el till vattenburna radiatorer. Samtliga radiatorer byttes ut.

- Det svarta badrummet renoverades med klinker och kakel från Höganäs samt blandare och dusch från Tapwell. Badrummet har elektrisk golvvärme.

- Vinden tilläggsisolerades med lösullsisolering.

- Nya golv lades i hela huset: parkett i kök, vardagsrum och hallen utanför badrummen samt laminat i sovrummen och projektorummet.

- Innertaken i köket, vardagsrummet och den mindre hallen utanför badrummen byttes.

- Ny vindstege installerades.

- Ny varmvattenberedare från Nibe installerades.

- Ny ventilation installerades.

- Spotlights monterades på husets fram- och baksida. Belysningen styrs via app.

- Helglasade fönster samt altandörrarna i kök och vardagsrum byttes ut.

2021: En stor altan uppfördes på baksidan. Smaragdthujor planterades runt altanen och stora vinrankor etablerades.

2023: Pool om 4 × 8 meter installerades tillsammans med spabad. I förrådet finns förvaring, poolsystem samt en separat elcentral för pool, spabad och utomhusbelysning. Samma år byggdes även altanen vid entrésidan, försedd med glasträcke, och uppfarten fick ny asfalt.

Inventarier

Samtliga garderober och projektorn ingår i köpet. Kyl och frys i tvättstugan ingår inte.

Gemensamhetsanläggningar

Beteckning: Katrineholm Duvhöken GA:1

Området

Laggarhult är ett lugnt och etablerat villaområde i Katrineholm med närhet till grönområden och fina möjligheter till promenader, motion och friluftsliv. I närområdet finns Laggarhults friluftsområde, och vid Duveholmssjön finns badplats med bryggor och lekplats. Katrineholms Sportcentrum erbjuder dessutom ett brett utbud av idrotts- och motionsaktiviteter.

Området passar både barnfamiljen och den som söker ett trivsamt boende med närhet till stadens bekvämligheter. I Katrineholm finns förskolor, skolor, mataffärer, restauranger och ett varierat serviceutbud. Busshållplats finns på bekvämt avstånd och från Katrineholms resecentrum erbjuds goda förbindelser med både buss och tåg. Här kombineras ett lugnt villaläge med närhet till natur, aktiviteter och centrala Katrineholm.

Kostnader

Fastighetsavgift

10425 kr / år

Inklusive Inkomstår 2026 (deklarerar 2027)

Driftskostnader

- Samfällighet: 750 kr/år
 - Städning av allmänna platser samt förbättringar av ex lekplats
- Elektricitet: 16679 kr/år
 - Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 16980 kWh
- Vatten/avlopp: 13506 kr/år
- Sophämtning: 533 kr/år
- Sotning: 900 kr/år
- Försäkring: 10 kr/år
- Samfällighet: 750 kr/år
 - Städning av allmänna platser. Förbättringar av lekplatser och sånt
- Övrig kostnad: 8049 kr/år
 - Fastighetsavgift

Total driftskostnad: 41177 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Nej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**
Ja, Vi ansökte om bygglov till poolen och pooldäcket och det blev godkänt, därefter byggde vi vår pool.
- **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
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, 2020 Badrum Kök Golv Ventilation El Element De heldragna fönsterna Tog bort ett sovrum så det blev vardagsrum Isolering
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Både ja och nej
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
2-3
- **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.)**
Nej

Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 2 587 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 15 st, sammanlagt 3 716 000 kr
 - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: DUVHÖKEN S:1, GA:1
-

Information om objektet

- Boarea: 169 m²
 - Biarea: 0 m²
 - Antal våningar: 1
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Pool, Kamin, Uteplatser, SPA-bad
 - Grund: Betongplatta
 - Byggnadstyp: 1 plan i vinkel
 - Fasad: Trä
 - Fönster: Treglas
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Frånluftsvärmepump
 - Stomme: Trä
 - Tak: Betongpannor
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Förråd
 - Övrigt: Friköpt, Öppen planlösning
 - Ventilation: Mekanisk frånluft
-

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



Alex Al Timimi

Reg. Fastighetsmäklare

072-329 55 67

alex@listed.se