

BJÖRKSTRAND

M ä k l a r b y r å



Våådalsvägen 4

Välskött villa med centralt läge i Undersåker!

I centrala Undersåker ligger denna väl omhändertagna villa med närhet till service, kommunikationer och byns utbud. Ett hemtrevligt boende i 1½ plan med källare, där huset löpande har uppdaterats och erbjuder en funktionell planlösning med ytor som nyttjas på ett smart och praktiskt sätt.

Entréplanet rymmer ett lantligt kök samt vardagsrum i fil. Vardagsrummet har en öppen spis med insats och utgång till altanen – en trivsamt plats för sommarens måltider och avkoppling. Rummets disposition ger även möjlighet att, vid behov, skapa ett extra sovrum.

Övre plan disponeras med en möblerbar hall, klädkammare, och ett större rum som med fördel kan användas som sovrum eller allrum. Stort sovrum med tillhörande handfatsrum. Från övre plan nås även balkongen.

Källarplanet erbjuder praktiska biytor med gästrum, separat WC samt badrum/tvättstuga och förrådsutrymmen. Ett flexibelt plan som ger goda möjligheter till både förvaring och extra rum.

Huset har kommunalt vatten och avlopp samt vattenburen el via ecopanna. Flera uppdateringar har genomförts genom åren, såsom nya fönster på både entréplan och övre plan, renovering av kök och vardagsrum, nytt yttertak (plåttak) samt dränering runt tre sidor av huset. Garage om ca 54 kvm med platta på mark, isolerat och förberett för vattenburen värme.

Tomten om ca 1 500 kvm är lättskött och ger utrymme för både utevistelse, odling och lek.

Här bor du med ett centralt läge i Undersåker, med närhet till tågstation, skola, service och natur – ett trivsamt och lättskött boende i ett etablerat område.

Varmt välkommen på visning.

Snabbfakta

Rum	4	Boarea (BOA)	ca 114m ²
Biarea (BIA)	51m ²	Tomtareal/mark	1 500m ²
Pris	3 350 000SEK	Pristyp	Utgångspris

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, villa
Fastighetsbeteckning	ÅRE STAMGÄRDE 2:51
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Undersåker
Gatuadress	Vålådalsvägen 4
Postnummer	837 96
Ort	Undersåker
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet

Tomtareal/mark	1 500 m ²
Totalareal	1 500 m ²
Boarea (BOA)	ca 114 m ²
Biarea (BIA)	51 m ²
Boareabeskrivning	Boarean är uppmätt vid energideklarationen. Taxerad boarea ligger på 100 boa och 5 bia.
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Antal rum	4
Antal sovrum	2
Max antal sovrum	3
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1938
Taxeringsvärde byggnad	1 829 000 SEK
Taxeringsvärde mark	650 000 SEK
Summa taxeringsvärde	2 479 000 SEK
Pris	3 350 000 SEK, utgångspris
Tillträde	Enligt överenskommelse

Inteckningar

Inteckningar	10
Totalt belopp	756 800 SEK

Kostnader

Elkostnad	3 972 SEK/år
Uppvärmning	15 345 SEK/år
Vatten och avlopp	17 825 SEK/år
Försäkringskostnad	5 581 SEK/år
Sotning	754 SEK/år
Summa driftskostnad	43 477 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	10 425 SEK/år
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.
Försäkring	Tre kronor försäkringsbolag

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Undersåker, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2016-12-12, Registreringsdatum: 2017-03-20, Senast ändrad: 2023-08-14)
--	--

Rättigheter last	Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING 24 KV JORD- OCH LUFTKABEL - STARK-STRÖM
Rättigheter last	Ledningsrätt: RÖRLEDNING FÖR FIBER - ELEKTRISK KOMMUNIKATION
Parkering	
Parkeringsbeskrivning	Infart och garage
Byggnad	
Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1938
Standardpoäng	45
Utförda renoveringar	1999– Ständigt renoverande och bevarande. 2004 Garage uppfört. 2010 Kök och badrum renoverade samt vatten och avlopp utbytta. 2012 Yttertak omlagt.
Grund	Grundsula
Taktyp/takbeklädnad	Plåt
Fasadtyp	Träfasad
Fönster	3-glasfönster + 2 glas i källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Vatten	Kommunalt vatten året om
Avlopp	Kommunalt avlopp
Typ av uppvärmning	El - vattenburen värme
Märke på värmeanläggning	ECO- panna
Typ av ventilation	Självdrag
Skorstens typ	Murad skorsten
Radon kommentar	Radonprotokoll från 2007 med ett årsmedelvärde på 130 bq/3
Uteplatsbeskrivning	Altan och balkong
Övriga byggnader	Garage med platta på mark 54 m ² Gäststuga/friggebod
TV/internet	Mobilt bredband
Fel och brister	Se frågelista
Energideklaration	
Energistatus	Energideklaration är utförd
Energideklaration utförd	2026-01-23
Energiklass	
Specifik energianvändning	113 kWh/m ²

Energiprestanda, primärenergital

89 kWh/m²

Besiktningsman

Energideklaration är utförd av Besiktningsbolaget Norrland

UNDERSÅKER

Undersåker är en levande by i Åre kommun med ett strategiskt läge som utgör en naturlig utgångspunkt mot Södra Årefjällen. Härifrån nås populära friluftslivs- och skidområden såsom Edsåsdalen, Vålådalen, Trillevallen och Ottsjö – uppskattade destinationer året runt med aktiviteter för både sommar- och vintersäsong.

Byn har en stabil grund av permanentboende och erbjuder god vardagsservice med bland annat skola och förskola upp till årskurs 6, vilket gör området attraktivt för barnfamiljer. Kommunikationerna är väl utbyggda med tågstation och närhet till E14, vilket ger smidig pendling mot både Åre och Östersund.

Undersåker har även etablerat sig som ett omtyckt besöksmål för matintresserade. Här finns välkända verksamheter som Undersåkers chark, Majas skafferier, Krus Bageri och Atlantfisk, lokala favoriter som bidrar till byns levande karaktär och är väl värda ett besök.

Sammantaget är Undersåker ett attraktivt alternativ för dig som söker ett boende med närhet till fjällvärlden, naturupplevelser och god service, samtidigt som vardagens behov finns inom räckhåll.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88