BJÖRKSTRAND
Mäklarbyrå



Berge 309

Snabbfakta

Rum	2	**Boarea**	50m^2
Tomtareal/mark	3 027m^2	**Pris**	1 550 000SEK
Pristyp	Utgångspris		

Timrat fritidshus med braskamin och gäststuga i Kalls Berge

I Kalls-Berge, några kilometer väster om byn Kall, ligger detta timrade fritidshus med skogen omkring och utsikt mot Kallsjön mellan träden. Här finns en naturtomt om 3 027 kvm, en taktäckt altan och en separat gäststuga med extra sovplatser.

Stugan omfattar cirka 50 kvm och har en ombonad karaktär med trägolv, panel och synliga takstockar. I storstugan ger takhöjden rymd åt rummet och braskaminen i gjutjärn värmer under kyligare dagar. Härifrån finns utgång till altanen med plats för utemöbler och måltider under tak.

Köket renoverades 2017 och har vita luckor, spishäll och ugn. Intill ligger matrummet med timmervägg mot storstugan och vitmålad panel på övriga väggar och i tak. Sovrummet ligger i tillbyggnaden från 2009 och har plats för dubbelsäng samt förvaring i garderober. I den separata gäststugan finns en våningssäng för övernattande gäster.

Under 2026 har badrummet renoverats med dusch, wc, handfat samma nya elledningar. Samma år har även vattenledningar bytts samt nytt fönster och ny altandörr installerats.
Huset har enskilt vatten året om och värms med direktverkande el och braskamin.

Kallbygden sträcker sig kring Kallsjön, med fjällen, skogarna och de små byarna som en del av landskapet. Här finns gott om möjligheter till friluftsliv året runt, från vandring och fiske under sommaren till skoterutflykter och turer på skidor under vintern. För den som uppskattar lugnet och att vara ute i naturen finns mycket att upptäcka.

I byn Kall finns bland annat matbutik, skola, förskola och badhus. Bygden har också ett aktivt föreningsliv och lokala företag som bidrar till service och aktiviteter. Järpen erbjuder ytterligare service och tågförbindelser, medan Åre lockar med skidåkning, restauranger och butiker.

Varmt välkommen på visning.

Om bostaden

Bostadstyp	Fritidshus
Fastighetsbeteckning	ÅRE KALLS-BERGE 2:36
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Kall
Gatuadress	Berge 309
Postnummer	837 93
Ort	Järpen
Tomtbeskrivning	Sluttningstomt naturtomt.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	3 027 m^2
Totalareal	3 027 m^2
Boarea	50 m^2
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Antal rum	2

Antal sovrum	1
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1974
Taxeringsvärde byggnad	211 000 SEK
Taxeringsvärde mark	299 000 SEK
Summa taxeringsvärde	510 000 SEK
Pris	1 550 000 SEK, utgångspris

STORSTUGA
Trägolv, panel på vägg och i tak. Full takhöjd med synliga stockar. Braskamin i gjutjärn. Altandörr.

KÖK
Trägolv, timmerpanel på vägg, vitlaserat trätak, spishäll, ugn, rostfri nedsänkt ho, vita luckor.

MATRUM
Trägolv, timmervägg mot storstugan, övriga väggar samt tak av vitmålad panel.

BADRUM
Våtmatta på golv, kakel på vägg i dusch, 2 x duschdörrar, panel på övriga väggar samt i tak, wc, handfat.

SOVRUM
Träpanel i tak, garderober, kylskåp, klinkers på golv, garderober, varmvattenberedare

Inteckningar

Inteckningar	1
Totalt belopp	650 000 SEK

Kostnader

Elkostnad	20 000 SEK/år
Summa driftskostnad	20 000 SEK/år
Antal personer i hushållet	4
Fastighetsskatt/-avgift	3 825 SEK/år
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter förmån	Avtalsservitut: VATTEN - SE BESKRIVNING

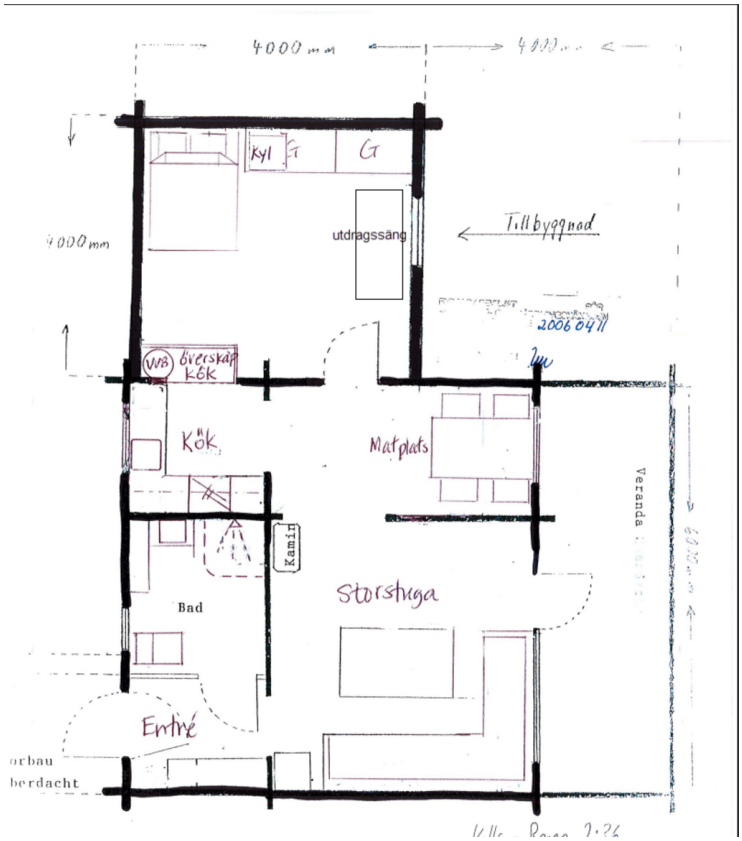
Parkering

Parkeringsbeskrivning	Infart.

Byggnad

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1974
Standardpoäng	25
Om-/tillbyggnadsår	2009
Utförda renoveringar	2017 nytt kök 2026 nytt badrum med nya ytskikt och elledningar, nya vattenledningar, nytt fönster samt altandörr.
Grund	Plintar
Taktyp/takbeklädnad	Plåt
Fasadtyp	Timmer
Utvändiga plåtarbeten	Plåt
Fönster	2-glasfönster
Stomme	Timmer
Bjälklag	Trä
Byggnadskommentar	Utbyggt 2009 med 16 kvm (sovrum).
Vatten	Enskilt vatten året om
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Direktverkande el + braskamin
Typ av ventilation	Självdrag
Elkablar	Ledningar bytta
Skorstenstyp	Skorsten av plåt
Uteplatsbeskrivning	Uteplats under tak.
Övriga byggnader	Gäststuga med våningssäng.

Planlösning



planlösning Berge 309

KALLBYGDEN

Kallbygden är ett riktigt fjällparadis året runt, med storslagna turområden, hundratals kilometer skoterspår, fina vandringsleder och fantastiska vyer. Här finns också gott om möjligheter till fiske, både sommar och vinter. Här kan du önska dig det mesta – utom möjligtvis ett vilt nattliv. Men även det finns inom räckhåll; Åres restauranger, nöjesliv och skidbackar ligger cirka 45 minuter bort med bil.

I Kall finns ICA-butik, Kyrkslättens skola F–6 och förskola samt Bygallerian och badhus. Här finns även Kallgården, en uppskattad mötesplats i bygden.

Kallbygden är inte bara känd för sin natur utan också för sitt starka lokala engagemang. Här finns ett brett utbud av företag och föreningar som bidrar med både service och upplevelser för bofasta och besökare. Genom Kallbygdens Intresseförening har de aktiva föreningarna tillsammans med bygdens sex byalag genom åren drivit och investerat i en rad projekt som bidrar till att hålla bygden levande och attraktiv.

Kommunikationer
Bussförbindelse till Järpen (29 km), som även har tågförbindelse.
Till flygplats Åre/Östersund på Frösön är det 90 km.

Från Järpen, kör väg 336 mot Kall mm. Passera Kall, Kalls-Back och Grötom. Sedan kommer Berge. Tag vänster vid skylt S Berge till vänster. När vägen delar sig tag vänster. Sedan ligger stugan på höger sida.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88