BJÖRKSTRAND
Mäklarbyrå



Kläppe 187

Snabbfakta

Rum	6	**Boarea**	187m^2
Biarea (BIA)	81m^2	**Tomtareal/mark**	1 456m^2
Pris	2 600 000SEK	**Pristyp**	Pris

Välrenoverad villa nära Storsjön i Kläppe – tre eldstäder och nybyggt dubbelgarage!

I natursköna Kläppe i Hallen, med Storsjön cirka 200 meter bort, ligger denna välskötta villa i ett plan med souterrängvåning. Här får du ett rymligt och hemtrevligt boende med renoverat kök och badrum, tre eldstäder och ett stort nybyggt dubbelgarage.

Villan har renoverats i flera omgångar under senare år. Kök, badrum och fönster har förnyats och flera installationer har uppgraderats, samtidigt som huset har behållit sin karaktär. Planlösningen rymmer ljusa rum för umgänge och gott om plats för familj, gäster, hemmakontor och förvaring. De tre eldstäderna ger extra värme under kyliga dagar och kompletterar husets luftvärmepumpar.

Dubbelgaraget har elektriska portar och gott om utrymme för både bilar, förvaring och hobbyprojekt.

Läget passar dig som vill ha naturen nära året om. Vid Storsjön finns möjligheter till bad, båtliv och fiske, och cirka 250 meter från fastigheten går en skoterled som tar dig ut mot fjällen på omkring 40 minuter. Till Bydalsfjällen är det cirka tre mil och till Åre ungefär åtta mil.

Till Östersund är det cirka tre mil över Storsjön. Sommartid går färjan via Norderön och vintertid finns den plogade isvägen när den är öppen. Kör du runt sjön är det cirka sex mil till staden.

Ett väl omhändertaget hem att flytta in i, med lugnet i Kläppe och Storsjön på gångavstånd.

Varmt välkommen på visning!

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, villa
Fastighetsbeteckning	ÅRE KLÄPPE 1:32
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Område	Hallen
Gatuadress	Kläppe 187
Postnummer	845 91
Ort	Hallen
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	1 456 m^2
Totalareal	1 456 m^2
Boarea	187 m^2
Biarea (BIA)	81 m^2
Areauppgift enligt	Mätning
Antal rum	6
Antal sovrum	3
Taxeringsår	2024

Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1976
Taxeringsvärde byggnad	1 166 000 SEK
Taxeringsvärde mark	191 000 SEK
Summa taxeringsvärde	1 357 000 SEK
Pris	2 600 000 SEK, pris
Tillträde	Enligt överenskommelse

HALL
Välkomnande entréhall med plats för avhängning. Härifrån nås bostadens sociala ytor, sovrum 1 samt badrum. Väggar med träpanel och matta på golv.

BADRUM
Renoverat badrum med våtrumsmatta på väggar och golv. Utrustat med dusch, wc, handfatskommod samt varmvattenberedare. Golvvärme ger extra komfort.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med hel garderobsvägg och skjutdörrar. Här finns gott om plats för dubbelsäng. Målade väggar och matta på golv.

KÖK
Funktionellt och renoverat kök med goda arbetsytor och förvaring. Köket är utrustat med bland annat induktionsspis med ugn, fläkt, diskmaskin, fristående kyl och frys. Köket ligger i öppen anslutning till matplatsen vilket skapar en social och inbjudande miljö. Väggarna är målade i en ljus grå ton och på golvet matta.

MATPLATS
Generös matplats med gott om utrymme för ett större matbord. Här finns en eldstad som bidrar med både värme och stämning till rummet. Ljust målade väggar och matta på golv.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med fint ljusinsläpp och murad öppen spis med insats som ger både värme och karaktär. Trägolv och planlösning i fil längs spisväggen skapar en behaglig rymd. Härifrån nås även balkongen som under årets varmare månader blir en naturlig förlängning av sällskapsytorna.

SOVRUM 2
Harmoniskt sovrum med målade väggar och matta på golv. En vägg med liggande målad panel ger rummet en varm och ombonad känsla. Fönster bidrar med fint ljusinsläpp.

SOVRUM 3
Ljust sovrum med fönster i två väderstreck som ger ett generöst ljusflöde. Rummet har målade väggar, matta på golv samt en vägg med liggande panel som skapar karaktär. Här finns även flera garderober som erbjuder god förvaring.

ALLRUM SOUTERRÄNGVÅNING
Rymligt allrum som fungerar som en naturlig samlingsplats i huset. Här finns en murad öppen spis som bidrar till en varm och ombonad känsla. Golvet är belagt med matta och väggarna består av en kombination av målad panel och tapet. Fönster ger bra ljusinsläpp och rummet lämpar sig väl som extra vardagsrum, tv-rum eller hobbyrum.

TVÄTTSTUGA DUSCH & BASTU
Praktisk tvättstuga med tvättmaskin och arbetsbänk. I anslutning finns dusch och bastu, en uppskattad plats för avkoppling efter en dag utomhus eller i skidspåret. Här finns även handdukstork för extra komfort. Våtrumsmatta på golv och målade väggar. I anslutning finns dessutom en separat wc.

ÖVRIG KÄLLARE
I souterrängplanet finns även flera praktiska utrymmen med goda förvaringsmöjligheter. Här finns bland annat förråd, en mat- och vinkällare samt groventré med bra verkstadsdel och plats för ytterligare förvaring.

Inteckningar

Inteckningar	7
Totalt belopp	2 335 500 SEK

Kostnader

Årlig elförbrukning	16 134 kWh/år
Uppvärmning	23 669 SEK/år
Vatten och avlopp	4 804 SEK/år
Renhållning	2 584 SEK/år
Försäkringskostnad	6 579 SEK/år
Sotning	1 100 SEK/år
Summa driftskostnad	38 736 SEK/år
Antal personer i hushållet	3
Fastighetsskatt/-avgift	10 178 SEK/år
Boendekostnadskalkyl	Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter förmån	Officialservitut: VATTENLEDNING

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Infart och dubbelgarage

Byggnad

Byggnadstyp	1-planvilla med halv souterrängvåning
Byggår	1972
Standardpoäng	46
Om-/tillbyggnadsår	1979, 2020-2025 (dubbelgarage)
Utförda renoveringar	Senaste renoveringar av tidigare ägare; 2020–2025 Kök renoverat med ny inredning och vitvaror 2021 Badrum renoverat med ny inredning och ytskikt Ny WC-stol och duschblandare Ny bastu installerad Nya golv i stora delar av bostaden Nya fönster installerade Tekniska förbättringar Uppgraderad elinstallation med ny elcentral Nya eluttag och strömbrytare Ny varmvattenberedare Elektrisk golvvärme installerad i delar av huset Tilläggsisolering av vind (ca 30–40 cm) Två installerade luft/luft-värmepumpar, 2022 garage, 2023 källare Radonsug installerad

Ny huv monterad på skorstenen
Tre eldstäder i huset som bidrar till både värme och trivsel
Nybyggt dubbelgarage
Dubbla elektriska garageportar
Fiber installerat
Ny infiltration 2025

Mark	Berg
Grund	Torpargrund och lecamurat
Taktyp/takbeklädnad	Betongpannor
Fasadtyp	Mexisten
Utvändiga plåtarbeten	Plåt
Fönster	Isolerglasfönster i aluminiumklädd utsida med spröjs
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä och lättbetong
Vatten	Enskilt vatten året om
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Värmepump luft-luft och oljefyllda element elgolvvärmeslinga badrum
Ålder på värmeanläggning	2022
Typ av ventilation	Självdrag
Elkablar	Ledningar bytta
Huvudsäkring	20 A
Jordat eller ojordat	Jordat
El kommentar	All el uppdaterad utbyta elcentraler draget jordat
Skorstenstyp	Murade skorstenar
Uteplatsbeskrivning	Altan och väderskyddad uteplats i läge söder
Övriga byggnader	Växthus
TV/internet	Fiber är installerat

Energideklaration

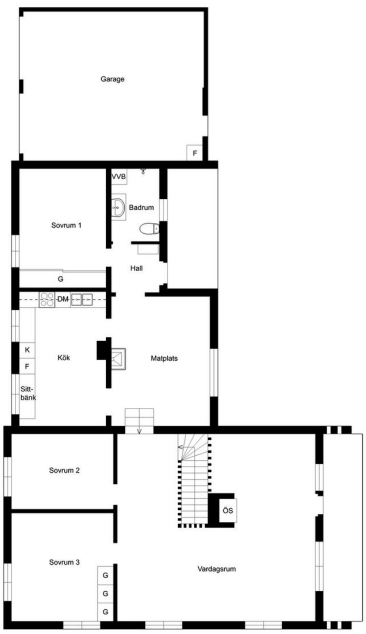
Energistatus	Energideklaration är utförd
Energideklaration utförd	2026-03-11
Energiklass	C
Energiprestanda, primärenergital	87 kWh/m^2
Specifik energianvändning	73 kWh/m^2
Besiktningsman	Energideklaration utförd av Johan Bodå

Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6242988_1_Kl_ppe_187_2_2D_2



Viss avvikelse kan förekomma, planskiss är ej skalenlig.

6242988_1_Kl_ppe_187_1_2D_2

Områdesbeskrivning

Hallen är en levande och uppskattad by i vackra Storsjöbygden, där det jämtländska landskapet möter Storsjöns öppna vyer och de omgivande fjällen. Här bor du i en naturnära och lugn miljö med närhet till både vatten, skog och fjäll, samtidigt som samhället erbjuder en god lokal service.

I Hallen finns skola från förskoleklass upp till årskurs 9, vilket gör området attraktivt för barnfamiljer. Här finns även mataffär, hälsocentral, byggbutik och restaurang, vilket gör vardagen enkel och bekväm utan att behöva ta sig långt för service och ärenden.

Storsjön är en självklar del av livet i området och erbjuder fina möjligheter till bad, båtliv, fiske och skridskoåkning. Från Hallen når du Östersund på cirka tre mil över sjön. Sommartid går den uppskattade färjan via Norderön, vilket ger en både smidig och naturskön väg över Storsjön. Under vintern plogas den populära isvägen över Storsjön, en unik och uppskattad förbindelse som förkortar restiden till staden.

På Norderön finns dessutom en vacker golfbana samt den välkända restaurangen Tivars Gårdsmejeri och restaurang, ett uppskattat utflyktsmål under sommarhalvåret.

För den friluftsintresserade erbjuder området stora möjligheter året runt, och med Bydalsfjällen cirka tre mil bort och Åre ungefär åtta mil från Hallen finns även närhet till några av Jämtlands mest uppskattade fjällområden.

Från E14 tag av väg 321 i Mattmar. Kör förbi Hallen och Trägsta. När man kommer till Järsta, sväng ned vänster vid skylt Kläppe. Kör ned till vattnet och sedan vänster. Följ vägen. Sedan ligger huset på vänster sida. Man kan även ta av i Hölåsen, men då blir det en längre sträcka på den lilla vägen. Dock värd att åka för den är väldigt vacker!



Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanna Björkstrand

Fastighetsmäklare

susanna@bjorkstrandmaklarbyra.se

070-545 53 88