

EDFELDT LAGERWALL

*Fastighetsmäklare*

ÄRE SALTSJÖBADEN



Välkommen till  
Lödings väg 1



# Fjällvilla med plats för många

Lödings väg 1, Åre

Välkommen till denna hemtrevliga villa om 150 kvm\* med 7 rum fördelade på två plan plus ett mysigt loft – perfekt som tv-rum, gästrum eller barnens egna våning. Här bor du med närhet till både skidåkning, skolbuss och service – bara 5 minuter med bil till Åre by.

Huset rymmer fem sovrum, två helkaklade badrum – varav ett med relaxdel och bastu för avkoppling efter skidturen – och välplanerade sällskapsytor med öppet trivsamt allrum. Den generösa takhöjden och stora fönsterpartier i

kök och allrum ger ett ljust och luftigt intryck med utsikt mot Åresjön och fjällen. Stor hall i entréplan och i nedre plan finns även groventré samt tvättstuga med tvättpelare, tvättho och torkskåp. Huset värms upp med vattenburen golvvärme i alla plan

Den perfekta fjällbasen för dig som söker funktion, komfort och närhet till allt – både för året runt-boende och för fjällsemester med hela familjen.



\* Boa 129,5kvm + 21 kvm bia.

**Pris**

8 600 000 kr, Högstbjudande.

**Antal rum**

7 rum

**Boarea**

129.5 kvm

**Biarea**

21 kvm

**Tomtarea**

573 kvm

**Byggår**

2021

**Ansvarig mäklare**

Cecilia Edfeldt



# Rumsbeskrivning

Entréplan

HALL

Entré till stor hall med gott om plats för förvaring. Grått klinker på golv och målade väggar i grå ton. I hallens förlängning mot sovavdelning finns garderob och städsåp infällda. Hallmöbel från STRING och förvaring under trappa ingår ej, går att köpa loss.

SOVRUM 1

Sovrum med plats för dubbelsäng och här finns även klädkammare. Trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

SOVRUM 2

Trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

SOVRUM 3

Trestavsparkett på golv samt målade väggar i blå ton.

ALLRUM/KÖK

Mycket trivsamt allrum med högt i tak och fönster i tre väderstreck. Köket från VEDUM går i dov ljusgrå/grön med ljus bänkskiva och grönt marmorkakel i hexagonmönster. Här finns vitvaror såsom ugn, induktionshäll samt integrerad kyl/frys och diskmaskin. Här finns även mobil köksö och braskamin samt utgång till balkongen. Trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

BADRUM

Mycket fint badrum med stora kakel/klinker-plattor i grått. Här finns takdusch med glasväggar, wc, handdukstork samt tvättsäll med kommod och spegelskåp.

## Loft

Plats för både säng, skrivbord och tv-hörna. Fönster i två väderstreck och här finns möjlighet att inreda två ytterligare rum – perfekt för exempelvis separat gästrum och hemmakontor. Trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

## Nedre plan

### HALL

Groventré från altan till hall med plats för kläder och skor.

### SOVRUM 4/KONTOR

Här finns garderob, trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

### SOVRUM 5

Trestavsparkett på golv samt målade väggar i grå ton.

### BADRUM/BASTU

Rymligt och mycket fint badrum med stora kakel/klinkerplattor i grått. Här finns takdusch med glasväggar, wc, handdukstork, tvättsäll med kommod och

spiegelskåp samt bastu och relaxhörna.

### TVÄTTSTUGA

Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp samt tvättho. Här finns även frånluftsvärmepumpen och en fristående frysbox (ingår ej i försäljning med går att köpa loss). Klinker på golv, (stora grå plattor) samt målade väggar.

### Balkong/uteplats



# Bostadsfakta

Familjevänlig villa med 7 rum och gångavstånd till skidåkning, ridning, skolbuss och service. Endast 5 minuter till Åre by, en komplett fjällbostad med plats för både avkoppling och äventyr!

## Fakta

Bostadstyp: Småhus  
Kategori: Villa,  
Fastighetsbeteckning: ÅRE ÅRE-SVEDJE 1:355  
Typkod: 220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Adress: Lödings väg 1, 83797 Åre  
Församling: Åre

Antal rum: 7 varav 5 - 6 sovrum.  
Boarea: 129.5 kvm  
Biarea: 21 kvm  
Boarea enligt Mätning

(Area enligt fastighetsutdrag: boarea 116kvm och biarea 25kvm)

Tomtarea: Totalt 573 kvm.  
Tomtarea enligt Lantmäteriet

## Ekonomi

Pris 8 600 000 kr, Högstbjudande.

Taxering: 4 703 000 kr (Fastställt) gjort år 2024 varav  
byggnad 3 211 000 kr och  
mark 1 492 000 kr.  
Värderingsår: 2021

## Pantbrev

4 st inteckningar på totalt 5403000 kr

## Drift

Totalt 43 100 kr med 5 personer i hushållet varav  
kostnaden är fördelat på.  
Försäkring 7 800 kr, Samfällighetsavgift 17 000 kr,  
Uppvärmning 18 300 kr,

I kostnad för uppvärmning ingår även hushållsel.  
I kostnad för samfällighet ingår även vatten, avlopp och  
renhållning (sophämtning).

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om  
du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Byggnad

Byggnadstyp: 2 plan i souterräng plus loft  
Byggår: 2021  
Standardpoäng: 30

## Byggnadssätt

Grund: Betongplatta med golvvärme  
Stomme: Trä  
Bjälkslag: Trä  
Fasadtyp: Liggande timmerpanel, betong i sutterrängplan  
Takbeklädnad: Takplåt prefabricerad falsplåt svart  
Fönster: Vitmålade 3-glas superenergi  
Vatten: Kommunalt vatten året om  
Avlopp: Kommunalt avlopp

## Uppvärmning

Vattenburen golvvärme i alla våningsplan via  
frånluftsvärmepump

## Tv/internet

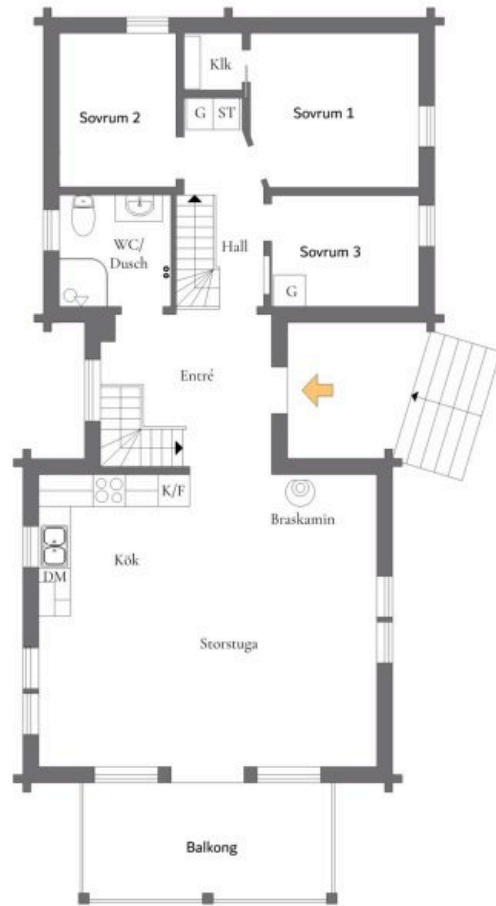
Fiber

## Energideklaration

Utförd 2025-05-19  
Energiprestanda, primärenergital:  
114 kWh/m<sup>2</sup>  
Energiklass D  
Specifik energianvändning: 96 kWh/m<sup>2</sup>

## Rättigheter/belastningar

Gemensamhetsanläggning: ÅRE ÅRE-SVEDJE GA:15  
(Gemensamhetsanläggning).  
ÅRE ÅRE-SVEDJE GA:6: Planer och bestämmelser  
(Nybyggnad av bostäder i åre-svedje.åre svedje 1:307,  
Detaljplan (Beslutsdatum: 2005-12-14,  
Registreringsdatum: 2007-09-19, Senast ändrad:  
2020-12-03)).



Entréplan



Nedre plan

EDFELDT LAGERWALL

*Fastighetsmäklerei*

ÅRE