

EDFELDT LAGERWALL
Fastighetsmäklerei
ÅRE



Välkommen till
Björnen Rävén 23



Unikt fjällhem med spektakulärt läge

Björnen Rävén 23, Åre

Välkommen till ett unikt och exklusivt fjällhem med ett av Åre Björnens mest spektakulära lägen. Här bor du med panoramavyer över Åredalen och Åreskutan – en utsikt som ständigt förändras med årstiderna. Attraktivt ski in/ski out genom skidtransport belägen längre in på gatan. Den leder dig vidare ner till Björnens centrum och vidare in mot Åre by.

Bostaden omfattar generösa 398 kvm, fördelade över tre välplanerade våningsplan, där varje detalj har utformats med fokus på komfort,

social samvaro och det bästa fjälllivet har att erbjuda. Direkt innanför dörren möts du av en rymlig entréhall med gott om förvaring, gäst-WC samt ett praktiskt skidrum/förråd. Hallgolv av offerdalsskiffer med golvvärme ger en extra varm fjällkänsla. Fönsterpartierna från golv till tak fångar blicken direkt i entrén och låter vyer över fjäll och natur bli hemmets självklara atmosfär. Vidare entréplanet finns tre väl tilltagna sovrum samt ett stilfullt badrum utrustat med dusch, WC och dubbla handfat. Samtliga sovrum rymmer dubbelsäng och



erbjuder smart förvaring genom platsbyggda garderobsväggar.

En trappa ned öppnar sig hemmets naturliga hjärta genom kök, matplats och vardagsrum i en öppen och social planlösning, där familj och vänner gärna samlas. Rummets självklara blickfång är den stensatta eldstaden som sträcker sig från golv till tak och skapar både värme och karaktär. Vid matbordet sitter man gärna och länge, med fjällvärlden som ständig kuliss genom de stora fönsterpartierna.

Pris

25 000 000 kr, Högstbjudande.

Antal rum

8 rum

Boarea

310 kvm

Biarea

88 kvm

Tomtarea

792 kvm

Byggår

2003

Ansvarig mäklare

Lisa Lagerwall 076-772 62 52





Från sällskapsytorna nås terrass i optimalt söderläge. Den delvis takade uteplatsen blir snabbt en favoritplats för långa grillmiddagar, avkopplande stunder i solen eller ett glas vin medan kvällsljuset sänker sig över dalen. På detta plan finns ytterligare två sovrum, två förråd samt ett badrum.

På souterrängplanet väntar en av bostadens absoluta höjdpunkter – en imponerande spa- och relaxavdelning skapad för livets goda stunder. Här finns loungeyta, bardel med kylskåp, ho och gott om förvaring. Direkt access till en stor altan i soligt söderläge, perfekt för afterski med vänner eller lugna stunder efter en dag på fjället. För dig som drömmer om att koppla av under en stjärnklar himmel i 39-gradigt vatten medan vinterkylan biter utanför, finns möjligheten att installera ett spabad/jacuzzi. Souterrängplanet har två bastudelar; en traditionell rymlig bastu med aggregat, varifrån du njuter av fantastiska vyer över Åredalen. Intill denna bastu finns dubbla duschar. Dessutom finns en ångbastu belägen i det stora badrummet/omklädningsrummet som även har dubbla duschar, dubbla handfat, sittbänk, WC samt generösa avhängningsytor. För ytterligare afterskiaktiviteter finns ett rum med biljard och dart och för den vinintresserade finns även en vinkällare med dubbla vinkylar. Slutligen har detta fjällhem även förvaring för familjens skotrar genom ett praktiskt skotergarage till höger om entrén. Här

finns plats för två skotrar samt separat förvaring för skoterkläder och utrustning. I souterrängplan finns ytterligare plats till förvaring i kombination med teknikrum för bergvärmepump och generös varmvattenberedare som är anpassad för det stora sällskapet. Parkerar gör man i direkt anslutning till entrén. Här finns plats för tre bilar. Bostaden har genomgående vattenburen golvvärme via bergvärme. Detta är ett hem som kombinerar exklusivitet, funktion och upplevelser på ett sätt som få andra fjällboenden kan erbjuda – en plats där varje dag ramas in av några av Sveriges mest storslagna fjällvyer.

Omgivning Åre Björnen

Strax bortom huset, från gatans vändzon, går skidtransporten som leder dig ner till Björnens centrum. Där finns restauranger, skiduthyrning och lca närlivs samt liftar som tar dig vidare mot Sadelexpress och in mot Åre by. I Åre Björnen finns även längdcentralen med spår från 1 km till 15 km samt elljusspår om 5 km. För den som vill lyxa till det med en hotellfrukost, after ski med vänner eller boka en massage ligger Hotell Copperhill på promenadavstånd. Ca 250 m från huset finns även backresturangen Lilla Tyrolen som erbjuder luncher och härliga fonudekvällar. Skoter kör du direkt hemifrån vidare upp mot Copperhill där lederna tar dig vidare ut på fjället.





Bostadsfakta

Fakta

Bostadstyp: Småhus
Kategori: Villa,
Fastighetsbeteckning: ÅRE ÅRE-SVEDJE 1:172
Typkod: 220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Adress: Björnen Råven 23, 83797 Åre
Församling: Åre

Antal rum: 8 varav 5 sovrum.
Boarea: 310 kvm
Biarea: 88 kvm
Boarea enligt Lantmäteriet

Tomtarea: Totalt 792 kvm.
Tomtarea enligt Lantmäteriet

Ekonomi

Pris 25 000 000 kr, Högstbjudande.

Taxering: 13 098 000 kr (Fastställt) gjort år 2024 varav byggnad 9 200 000 kr och mark 3 898 000 kr.
Värderingsår: 2003

Pantbrev

8 st inteckningar på totalt 7163000 kr

Drift

Totalt 82 576 kr med 2 personer i hushållet varav kostnaden är fördelat på.
El 58 726 kr, Försäkring 7 100 kr, Samfällighetsavgift 16 000 kr, Vägavgift 750 kr,

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

Byggnad

Byggnadstyp: Friliggande hus i 3-plan souterräng vidbyggt garage
Byggår: 2003
Standardpoäng: 33

Byggnadssätt

Grund: Platta på mark
Stomme: Betong
Bjälkslag: Betong
Fasadtyp: Liggande träpanel

Takbeklädnad: Sadeltak, underlagstak av trä, underlagspapp, bandfalsad plåt
Fönster: Isolerglasfönster
Vatten: Kommunalt vatten året om
Avlopp: Kommunalt avlopp
Ventilation: Mekanisk frånluft, inspekterat

Uppvärmning

Bergvärme, vattenburen golvvärme samt 2st eldstäder

Rättigheter/belastningar

Gemensamhetsanläggning: ÅRE ÅRE-SVEDJE GA:26 (Gemensamhetsanläggning).
ÅRE ÅRE-SVEDJE GA:9: Gemensamhetsanläggning (ÅRE ÅRE-SVEDJE GA:6).
Planer och bestämmelser: Åre björnen,öster svedje 1:95, Detaljplan (Beslutsdatum: 1988-06-15, Senast ändrad: 2024-11-28) (Planer och bestämmelser).
Åre-svedje 1:172,ändring av fritidshusfastighet, Ändring av detaljplan (Beslutsdatum: 2003-03-13):







