

EDFELDT LAGERWALL

Fastighetsmäklerei
ÅRE



Välkommen till
Lillåvägen 5



Lillåvägen 5, Åre

På en lugn och barnvänlig gata i Åre ligger denna välplanerade villa om 132 kvm, här bor du med naturen direkt utanför dörren. Från huset nås vandringsleder upp på fjället (varför inte en sommarvåffla på Lillåstugan?) och med bara 3min promenad nås en ljugarbänk med fri utsikt.

Huset erbjuder en genomtänkt planlösning med fem sovrum, vilket ger gott om plats för den stora familjen, gäster eller hemmakontor. Allrum med braskamin i täljsten samt utgång till

tomt med uteplats och plats för tex studs matta. Huset rymmer även ett badrum, extra WC (både i tvättstuga och på övre plan), praktisk groventré samt garage med förråd, allt som förenklar ett aktivt liv året om.

Tomten ger fina möjligheter till både lek och avkoppling, samtidigt som det naturnära läget gör att både skidåkning, cykling, löpning och vandring alltid finns inom räckhåll. Skidbussen både åt Åre och Duved, passerar regelbundet vintertid med hållplats nedanför området, bara



ett par minuters promenad. På samma ställe stannar även skolbussen för att plocka upp/släppa av barn. Ett trivsamt och lättskött familjehus i ett av Åres mest uppskattade bostadsområden, där lugnet, naturen och närheten till fjället skapar en livsstil utöver det vanliga.

Tillträde möjligt från november.

Pris

6 750 000 kr, Högstbjudande.

Antal rum

6 rum

Boarea

134 kvm

Biarea

23 kvm (avser garage)

Tomtarea

1 017 kvm

Byggår

1983

Ansvarig mäklare

Cecilia Edfeldt, 073-066 33 03



Rumsbeskrivning

Entréplan 120kvm

GROVENTRÉ

Här finns gott om plats för kläder och skor med garderob bakom skjutdörrar samt bänk med förvaring. I förlängning av hall nås tvättstuga med tvättho och här finns även wc och bastu (används idag som förråd). Klinker på golv.

KÖK

Fullutrustat kök med vitvaror såsom kyl, frys, skafferi, spis med dubbla ugnar, integrerad diskmaskin (ny -23).

VARDAGSRUM

Rymligt rum med braskamin klädd i täljsten samt utgång till altanen och tomten.

HALL

Från husets framsida finns huvudentrén till hallen mellan kök och vardagsrum.

SOVRUM 1

Här finns garderobsvägg med 5st garderober samt fönster i norr.

SOVRUM 2

Här finns 3st garderober samt fönster i söder.

SOVRUM 3

Här finns garderob samt fönster i norr.

BADRUM

Badrummet är utrustat med handfat, wc, duschhörn, handdukstork samt skåp. Klinker med golvvärme.

Övre plan 14kvm

HALL

Förvaringsvägg med skåp, här finns frysbox och plats för läshörna.

SOVRUM 4

Rummet har snedtak och plats för säng och skrivbord.

Fönster i öst med utsikt mot Åreskutan och Totthummeln.

SOVRUM 5

Rummet har snedtak och plats för säng och skrivbord

WC

Här finns handfat, wc samt plastmatta på golv.

KLÄDKAMMARE

Övre plan rymmer gott om plats för förvaring, både i hall samt i gången mot sovrum 5.

GARAGE

Garage med automatisk port och separat förrådsdel i bakre kant, entré finns utöver garageport även genom dörr mitt emot husets groventré. Utvändigt finns även ett vedförråd och ett redskapsförråd påbyggt på garagets bakre del.



Bostadsfakta

Välkommen till en välplanerad villa om 132 kvm belägen på en lugn familjegata i ett av Åres mest naturnära lägen och med en plan och lättskött tomt. Huset erbjuder fem sovrum, badrum, extra WC, garage och groventré. Här börjar äventyret direkt utanför dörren med direktaccess till fjället.

Fakta

Bostadstyp: Småhus
Fastighetsbeteckning: ÅRE ÅRE-BERGE 1:81
Typkod: 220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Adress: Lillåvägen 5, 83798 Åre
Församling: Åre

Antal rum: 6 varav 5 sovrum.
Boarea: 134 kvm
Biarea: 23 kvm
Boarea enligt Lantmäteriet

Tomtarea: Totalt 1 017 kvm.
Tomtarea enligt Lantmäteriet

Ekonomi

Pris 6 750 000 kr, Högstbjudande.

Taxering: 3 191 000 kr (Fastställt) gjort år 2024 varav byggnad 2 386 000 kr och mark 805 000 kr.
Värderingsår: 1983

Pantbrev

6 st inteckningar på totalt 1300000 kr

Drift

Totalt 39 711 kr med 2 personer i hushållet varav kostnaden är fördelat på.
Försäkring 5 390 kr, Sotning 385 kr, Samfällighetsavgift 14 278 kr, Uppvärmning 19 658 kr,

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

Byggnad

Byggnadstyp: 1,5 plan
Byggår: 1983
Standardpoäng: 31

Byggnadssätt

Grund: Krypgrund
Stomme: Trä

Bjälkslag: Trä
Fasadtyp: Träpanel
Takbeklädnad: Plåt
Fönster: 3-glasfönster
Vatten: Enskilt vatten året om
Avlopp: Kommunalt avlopp
Ventilation: Självdrag och mekanisk i kök och bad, inspekterat

Uppvärmning

Bergvärme, vattenburna radiatorer samt elektisk golvvärme nedre plan. El-element övre plan. Braskamin med täljsten.

Tv/internet

Fiber

Parkering

Garage samt grusad parkeringsyta

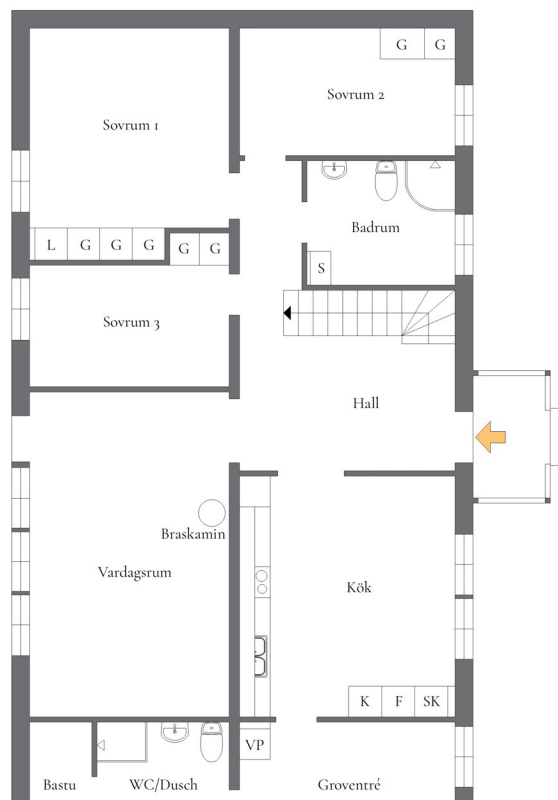
Rättigheter/belastningar

Planer och bestämmelser: Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1982-11-30, Senast ändrad: 2022-07-28) (Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer).
Englandsviken långnäset, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2016-12-12, Registreringsdatum: 2017-03-22, Senast ändrad: 2026-04-14):
Gemensamhetsanläggning (ÅRE ÅRE-BERGE GA:2).
Gemensamhetsanläggning: ÅRE ÅRE-BERGE GA:8 (Gemensamhetsanläggning).
ÅRE ÅRE-BERGE GA:9: Gemensamhetsanläggning (ÅRE ÅRE-BERGE GA:10).
Rättigheter last: Ledningsrätt: STARKSTRÖM (

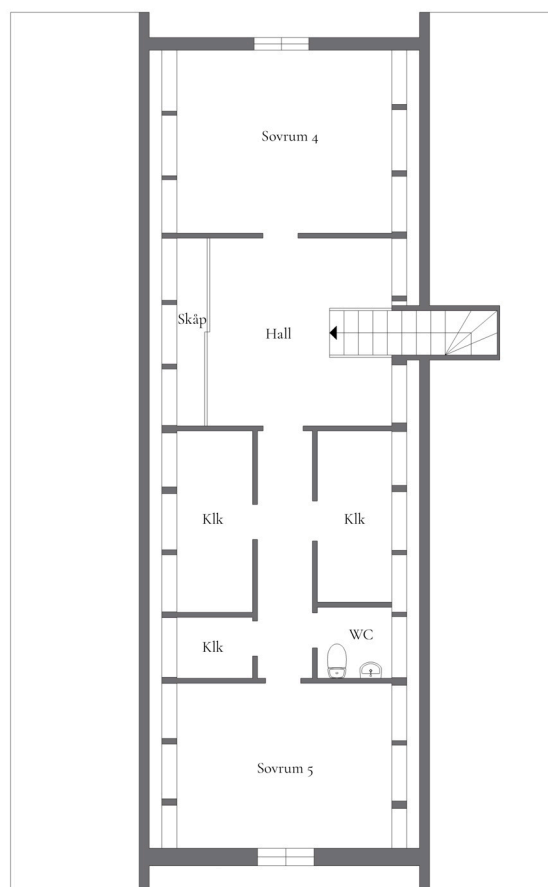
Område

Förutom direktaccess till vandringsleder så stannar skidbuss (vintertid) och skolbuss nedanför området.

Vill man promenera in till Åre by går man genom Årekläppens område och vidare ner på en stig till gamla vägen och, där är det det trottoar från Ullån in till Åre by.



Entréplan



Övre plan

EDFELDT LAGERWALL

Fastighetsmäklerei

ÅRE