EDFELDT LAGERWALL
Fastighetsmäkleri
ÅRE



Välkommen till Älvstigen 6B



Exklusivt boende invid älven

Älvstigen 6B, Duved

Välkommen till ett generöst och exklusivt parhus om 170 kvm uppfört 2024 i ett naturnära läge intill älven i Duved. Här kombineras känslan av ett modernt och påkostat hem med närheten till allt som gör vardagen enkel och fjällivet fantastiskt.
På bekvämt gångavstånd finns skola, ICA, sport- och padelhall, gym, skidåkning och fina fiskevatten. Även för skoterentusiasten är läget svårslaget, direkt från huset nås hela Åres omfattande ledssystem.

Redan vid första steget innanför dörren märks omsorgen om detaljerna. Huset präglas av smakfulla materialval, sobra kulörer och en genomgående exklusiv känsla. Här har varje val gjorts med tanke på både estetik och funktion, vilket skapar ett harmoniskt hem som känns lika rätt för vardagslivet som för lediga dagar.
Gästernas entré välkomnas med den karaktärsfulla designtapeten Paradiset från Svenskt Tenn, formgiven av Josef Frank, vilket sätter tonen redan från start. Vidare in möter allrummet upp med generösa fönsterpartier från







golv till tak som bjuder in naturen och låter den bli en självklar del av rummet som tillsammans med den sprakande eldstaden skapar en rogivande plats och ett härligt lugn. Dubbla altandörrar öppnar upp till en generös terrass med gott om plats för både loungemöbler och matgrupp och vidare ned på tomten nås stigen ned till älven för ett svalkande morgondopp eller för att håva in en fisk till middagen.

Pris
9 750 000 kr, Högstbjudande.

Antal rum
6 rum

Boarea
170 kvm

Tomtarea
740 kvm

Byggår
2024

Ansvarig mäklare
Cecilia Edfeldt 073-066 33 03



Det rymliga köket har gott om plats för kocken och de tåliga bänkskivorna i sten är från Andrews Granite. Vitvarorna går i svart såsom vinkyl, ugn, induktionshäll samt ångugn. Kyl, frys och diskmaskin är elegant integrerade bakom kökets mörka träluckor och bidrar till den stilrena, sammanhållna känslan.

För den aktiva familjen finns en stor och praktisk skidåkarhall med platsbyggd förvaring som rymmer säsongernas alla kläder och skor. I direkt anslutning finns tvättavdelningen med påkostade vitvaror såsom tvättmaskin och torktumlare från Miele samt energieffektivt torkskåp från NIMO. I husets två badrum finns alla möjligheter till avkoppling, välj mellan en uppfriskande dusch, ett varmt bad eller en stund i bastun med rogivande utsikt.

Även allrummet på husets övre plan bjuder på en storslagen naturupplevelse, med generös takhöjd och stora fönsterpartier som ramar in den vackra utsikten över älven och låter naturen bli en självklar del av rummet. Detta plan rymmer även tre sovrum, samtliga med genomgående generös takhöjd. Master bedroom utmärker sig med vacker platsbyggd förvaring som skapar en både ombonad och exklusiv känsla.

Även utemiljön har fått stor omsorg. Tomten har kompletterats med ett flertal buskar och träd som skapar grönska och en trivsam känsla, medan en klassisk gärdsgård ramar in fastigheten och förstärker den genuina fjällkaraktären. På tomten finns även fristående gästrum med arbetsplats samt ett rymligt varmförråd.

Här bor du med älven och naturen alldeles intill, samtidigt som Duveds service, skola och aktiviteter finns inom promenadavstånd. Ett modernt och påkostat hem för familjen som söker generösa ytor, hög kvalitet och ett aktivt liv med skidåkning, fiske och fjällupplevelser precis utanför dörren.



Bostadsfakta

Fakta
Bostadstyp: Småhus
Kategori: Parhus,
Fastighetsbeteckning: ÅRE HAMRE 1:395
Typkod: 220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Adress: Älvstigen 6B, 83771 Duved
Församling: Åre

Antal rum: 6 varav 4 sovrum.
Boarea: 170 kvm
Boarea enligt Säljaren

Tomtarea: Totalt 740 kvm.
Tomtarea enligt Lantmäteriet

Ekonomi
Pris 9 750 000 kr, Högstbjudande.

Taxering: 4 978 000 kr (Fastställt) gjort år 2025 varav byggnad 3 356 000 kr och
mark 1 622 000 kr.
Värderingsår: 2024

Pantbrev
1 st inteckningar på totalt 2000000 kr

Drift
Totalt 56 785 kr varav kostnaden är fördelat på.
Sotning 335 kr, Samfällighetsavgift 9 350 kr, Uppvärmning 17 500 kr, Vatten och avlopp 16 500 kr, Vägavgift 4 000 kr,

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

Byggnad
Byggnadstyp: 2 plan
Byggår: 2024
Standardpoäng: 30

Byggnadssätt
Grund: Betongplatta på mark
Stomme: Trä
Bjälkslag: Trä
Fasadtyp: Liggande träpanel
Takbeklädnad: Plåt
Fönster: 3-glasfönster
Vatten: Kommunalt vatten året om
Avlopp: Kommunalt avlopp
Ventilation: FTX (Mekanisk frånluft, tilluft och värmeåtervinning), inspekterat
Huvudsäkring:

Uppvärmning
Vattenburen golvvärme via fjärrvärme

Renoveringar
2024
Tillbyggd groventré på ca 11 kvm på husets östra gavel.
Loft byggs igen om ca 19kvm för vardagsrum på övre plan.
Carport byggs om till stort varmförråd plus gästrum.

Tv/internet
Fiber

Parkering
Grusad parkering med plats för flera bilar. Laddare för el-bil finns.

Balkong/uteplats
Stor träterrass i söder med gräsmatta som förlängning fram till gärdsgård med öppning ned mot älven.
Gräs och grusade ytor vid entré samt planterade buskar och träd.

Övriga byggnader
Separat byggnad sydöst om hus med förrådsdel och gästrum.

Energideklaration
Energiklass: B
Energiprestanda: 101 kWh/kvm
Utfört: 2025-03-25

Rättigheter/belastningar
Planer och bestämmelser: För bostäder vid duveds strand,hamre 1:292 m.fl., Detaljplan (Beslutsdatum: 2013-11-20, Registreringsdatum: 2014-02-26, Senast ändrad: 2023-03-20) (Gemensamhetsanläggning).
ÅRE HAMRE GA:27: Gemensamhetsanläggning (ÅRE HAMRE GA:10).
Rättigheter last: Avtalsservitut: Fjärrvärmeledning, Värmeanläggning - se beskrivning (Rättigheter last).
Avtalsservitut: Avloppsledning, Vattenledning - se beskrivning: Rättigheter last (Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning).
Rättigheter last: Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning (Rättigheter last).
Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning: Samfällighet (ÅRE HAMRE S:8).



Entréplam



Övre plan

EDFELDT LAGERWALL

Fastighetsmäkleri

ÅRE