

**795 000 kr**

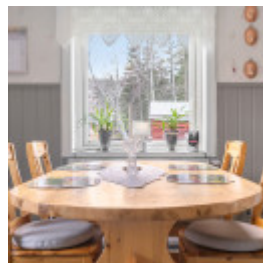
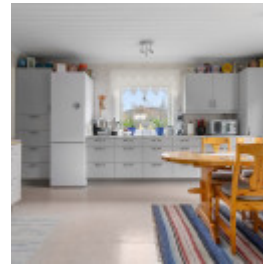
## Ragunda 165

<b>Län</b>	Jämtland	<b>Typ</b>	Fritidshus
<b>Kommun</b>	Ragunda	<b>Område</b>	Ragunda
<b>Gatuadress</b>	Ragunda 165	<b>Tomtarea</b>	2160 m <sup>2</sup>
<b>Boarea</b>	150 m <sup>2</sup>		

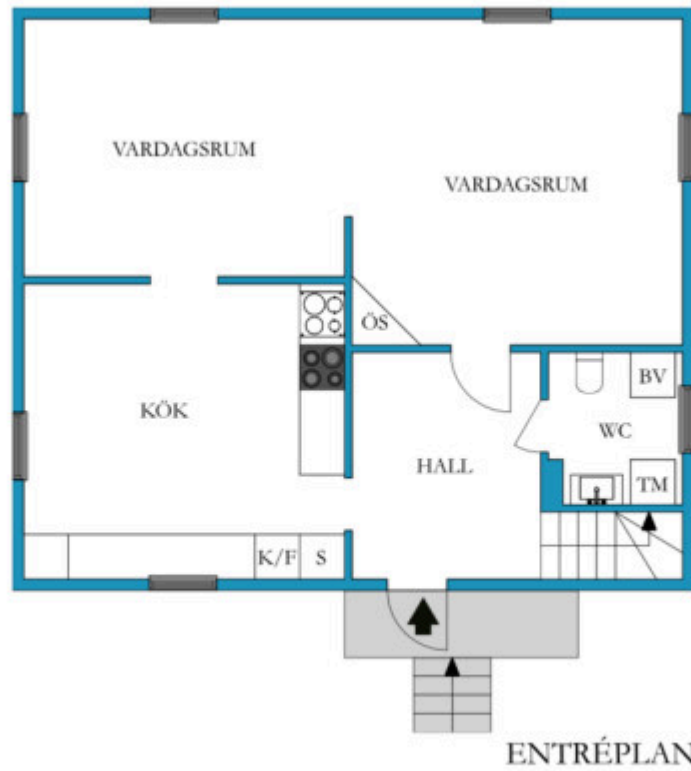
### Effektivt och charmigt hem med naturskön inramning!

Välkommen till detta välbevarade hus som kombinerar klassisk charm med moderna bekvämligheter. Ursprungligen ett timmerhus, men har idag en uppdaterad fasad som ger ett stilrent yttre. Med fem rum fördelade på två plan erbjuder huset gott om utrymme för både boende och förvaring. Huset är i bra skick och har uppdaterats löpande genom åren. Kostsamma åtgärder såsom dränering, takbyte och installation av bergvärmepump är gjorda mellan 2020-2024. Nu finns även ett nyinstallerat låssystem med modern teknik från Habo. Förvaringsmöjligheterna är mycket generösa och med rymligt vardagsrum och kök, erbjuds här stora sociala möjligheter. Utöver allt detta finns här även ett större uthus samt jordkällare. Fastigheten är omgiven av vacker natur och ett rikt djurliv. Här bor du med närhet till skog och mark, perfekt för dig som uppskattar friluftsliv och lugn miljö. Ett hem för dig som söker en naturskön tillvaro i en välskött fastighet! Välkommen på visning!

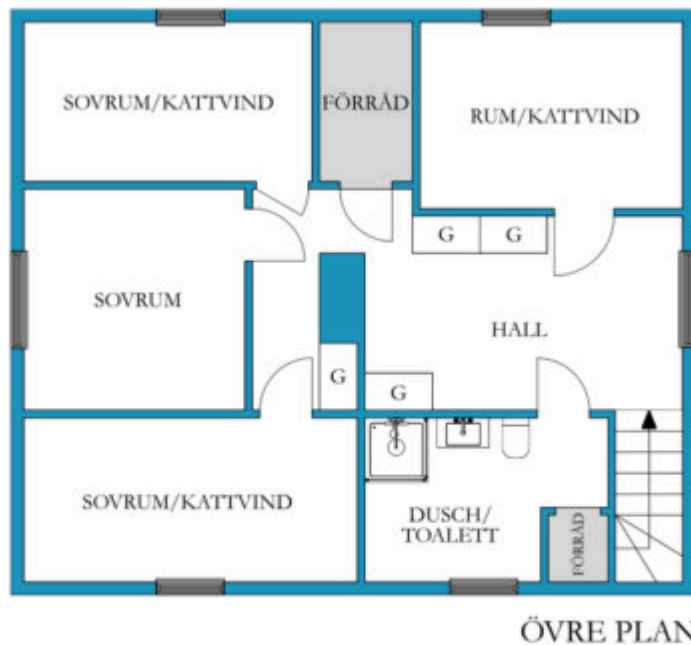
# Välkommen



# Planritning



VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

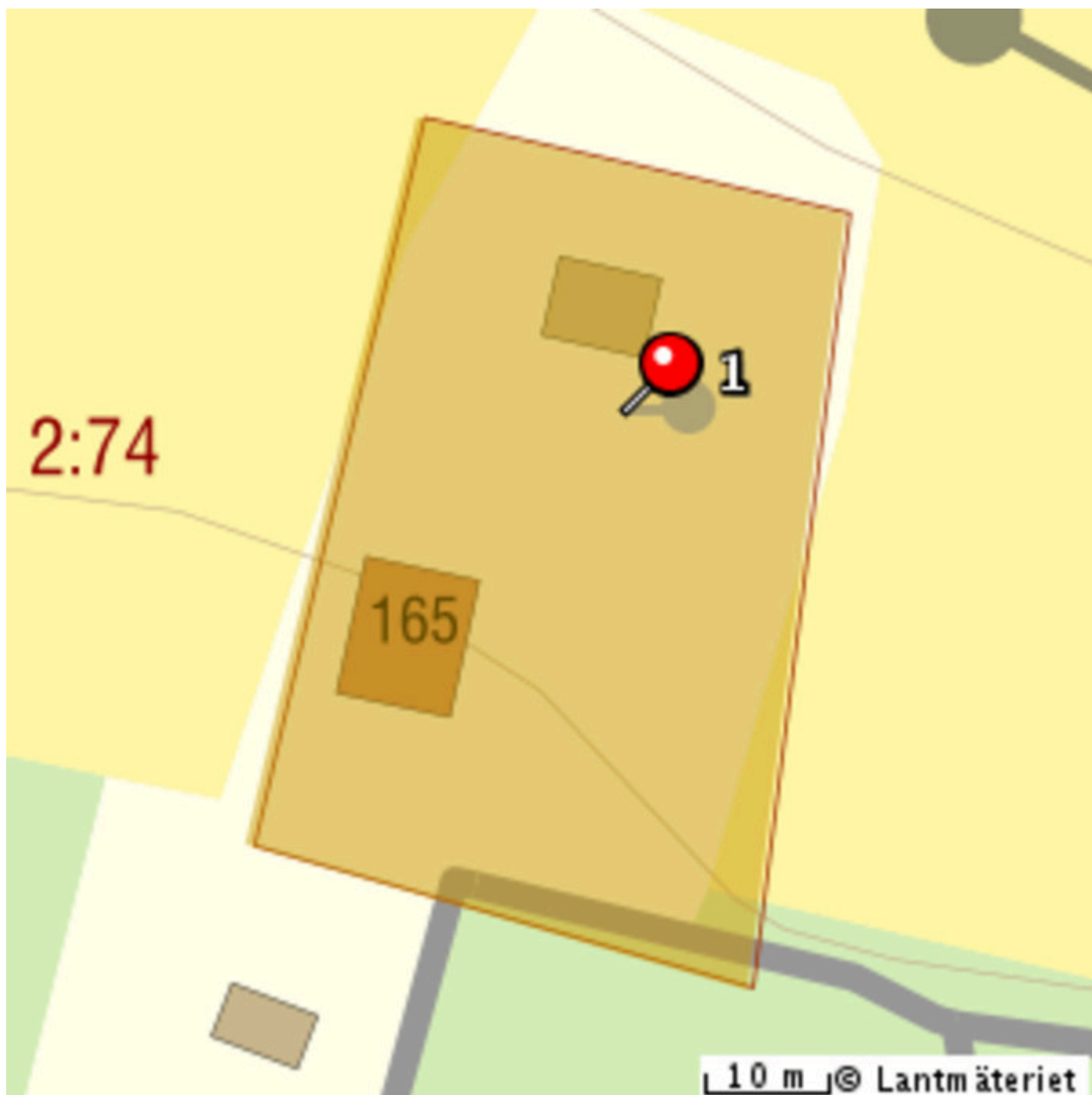


VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.





# Fastighetskarta



# Rumsbeskrivning

## -Entréplan-

### Hall

Rymlig hall med tapetserade väggar. Anvisad plats för ytterkläder och skor. Här finns även trappan upp till övre plan.

### Vardagsrum

Ett stort och luftigt vardagsrum som har öppnats upp genom att slå ihop två rum. Rummet får in naturligt solljus från tre olika väderstreck med utsikt över den närliggande åkern. Rummet har linoleumgolv i två olika mönster och tapetserade väggar. Här finns också en eldstad som bidrar till en mysig atmosfär.

### Kök

Välplanerat kök som är utrustat med kombinerad kyl och frys, vedspis, spishäll och ugn. Köket är ett Härjedalskök från 2022 med slitstarka bänkskivor i laminat och stål. Här ligger en ljus plastmatta och tapetserade väggar med målad träpanel samt stänkskydd i ljus kakel.

### Badrum

Stilrent badrum med handfat, toalett och ny tvättmaskin samt utrymme för förvaring under trappan. Här finns också bergvärmepumpen. Golvet har våtrumsmatta och väggarna är klädda med ljusa tapeter.

## -Övre plan-

### Kontor/sovrum

Praktiskt rum som är enkelt att inreda efter behov. Idag nyttjas det som ett kontor och består av ljusa tapeter och linoleumgolv. Här går även snedtaket ner vilket ger rummet extra karaktär.

### Sovrum 1

Rymligt sovrum med tapetserade väggar och en dekorativ bård, linoleumgolv samt snedtak. Här finns plats för säng och tillhörande möbler.

### Sovrum 2

Rymligt sovrum med full takhöjd, ljusa tapeter och linoleumgolv. Rummet har ett fönster i söderläge som ger gott om naturligt ljus.

### Sovrum 3

Sovrum med tapetserade väggar, linoleumgolv samt snedtak. Här finns bra utrymme för säng och garderobsmöbel för extra förvaring med tillhörande möbler.

### Badrum

Badrum med våtrumsmatta och klassiska våtrumstapeter. Utrustat med handfat, toalett, dusch och skåp för förvaring.

## Fritidshus - energideklaration krävs ej

Fritidshuset nyttjas som fritidsboende en begränsad del av året, sammanlagt mindre än 4 månader per år och är därmed undantagen från kravet för energideklaration.

## Avvikande boarea från taxering

OBS! Fastigheten saknar taxerad boarea, biarea samt byggår. I annonsen angiven boarea om 150 kvm, biarea om 0 kvm samt byggår 1888 är enligt säljarens information. Vill man som köpare säkerställa informationen bör

man utföra en uppmätning då avvikelser kan föreligga.

## Området

Ragunda är en plats som bjuder på en fantastisk kombination av historia, kultur och storslagen natur.

Området är kanske mest känt för Döda Fallet, platsen för Sveriges största naturkatastrof, där Indalsälvens dramatiska omlopp skapade en unik och fascinerande miljö som idag är en del av den internationellt uppmärksammade Geoparken.

Ragunda erbjuder också en av Sveriges mest oväntade sevärdheter, den Thailändska Paviljongen – en hyllning till kung Chulalongkorn av Siam och en symbol för unikt kulturutbyte.

För den som söker naturupplevelser har Ragunda nyligen fått ett nytt naturreservat "Innerberget" som förstärker områdets redan rika friluftsliv.

Redan från köksfönstret kan du sikta det K-märkta tingshuset som ger en inblick i regionens historia.

Ragunda är dessutom strategiskt beläget – endast 10 mil från både Östersund och Sundsvall, samt 6 mil från Sollefteå, vilket gör det till en utmärkt utgångspunkt för den som vill utforska norra Sveriges många pärlor.

Med mycket historia, rik kultur och tillgång till både lokala sevärdheter och vacker natur är Ragunda en fantastisk plats att kalla hem.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

375 kr / år

---

## Driftskostnader

- Uppvärmning 14427 kr/år  
- Inklusive hushållsel. Avser 6144 kWh
- Vatten/avlopp 2066 kr/år  
- Inklusive slamtömning
- Renhållning 1799 kr/år
- Sotning 233 kr/år
- Försäkring 2603 kr/år

---

**Total driftskostnad: 21128 kr / år**

---

# Säljarens upplysningar

- Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?

Nej

- Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?

Nej

- Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.

Nej

- Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?

Nej

- Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?

Ja, det finns en vattenförening och vattnet är godkänt.

- Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.

Ja, 2024 -Nytt plåttak -Ny köksspis 2023 -Installerat bergväme inkl nya element och ny rördragning. -Ny tvättmaskin -Nya fönster på entreplan -Ny ytterdörr med kodlås -Ny kyl/frys 2022 -Installerat luftburen fiber -Ny trekammarbrunn -Dränerat runt huset 2021 -Nytt Härjedalskök 2018 -Målat hus och uthus

- Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?

Ja

- Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?

Ja, Våtrumsintyg finns ej för badrum på övre plan.

- Hur många nycklar finns det till bostaden?

3

- Har någon nyckel gått förlorad?

Nej

- Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)

Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: NÄSET 2:74
- Taxeringsvärde: 50 000
- Taxeringskod: 213
- Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
- Pantbrev: 2 st, sammanlagt 200 900 kr
- Rättigheter: Last: Ledningsrätt 23-FOR-1535 STARKSTRÖM, Förmån: Avtalsservitut 23-IM1-72/4155B SE BESKRIVNING, Förmån: Avtalsservitut 23-IM1-72/4155A SE BESKRIVNING, Förmån: Officialservitut 23-RAG-2437 VÄG

---

## Information om objektet

- Boarea: 150 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 0 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: 3-kammarbrunn, Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Fiber (luftburen), Vedspis, Eldstad
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Krypgrund
  - Byggnadstyp: 1½ plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Treglas
  - Uppvärmning: Bergvärme, Luftvärmepump
  - Stomme: Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Delad brunn med grannfastigheterna
  - Övriga utrymmen: Jordkällare (behöver renoveras), Uthus
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**

Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.

- **Innan budgivning**

På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan påbörja budgivningen måste Hemverkets budgivningsregler accepteras. Detta är en säkerhet för både köpare och säljare så att alla parter vet vad som gäller. Säljaren har till exempel rätt att bestämma vilket bud denne vill acceptera oavsett vem som har högst bud. Som köpare kan du underlätta affären genom att exempelvis ha klart finansiering till handpenning, beviljat lånelöfte och koll på inflyttningsdatum.

- **Påbörja budgivning**

Genom att lägga bud får du fortlöpande information om lagda bud via mail och SMS fram tills dess att budgivningen avslutas. Inga bud är bindande förrän köpekontrakt är påskrivet.

- **Efter avslutad budgivning**

Mail och SMS skickas ut till säljare och samtliga budgivare som informerar om att budgivningen är avslutad. Den ansvarige fastighetsmäklaren tar kontakt med båda parterna som får ta del av budgivningshistorik som innehåller tidsstämpel, namn och telefonnummer.

Mer information om budgivningen hittar du på objektbeskrivningen/annonsen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38



**Christian Johansson**  
**Ansvarig Fastighetsmäklare**  
077-081 00 38  
[hemverket@highestate.se](mailto:hemverket@highestate.se)