



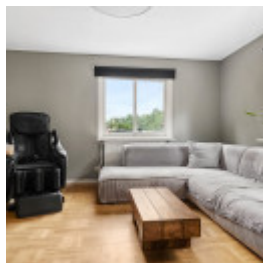
## Rådanefors Stora Ekvägen 1

<b>Län</b>	Västra Götaland	<b>Typ</b>	Villa
<b>Kommun</b>	Färgelanda	<b>Område</b>	Rådanefors
<b>Gatuadress</b>	Rådanefors Stora Ekvägen 1	<b>Tomtarea</b>	1863 m <sup>2</sup>
<b>Boarea</b>	102 m <sup>2</sup>	<b>Utgångspris</b>	1 595 000 kr

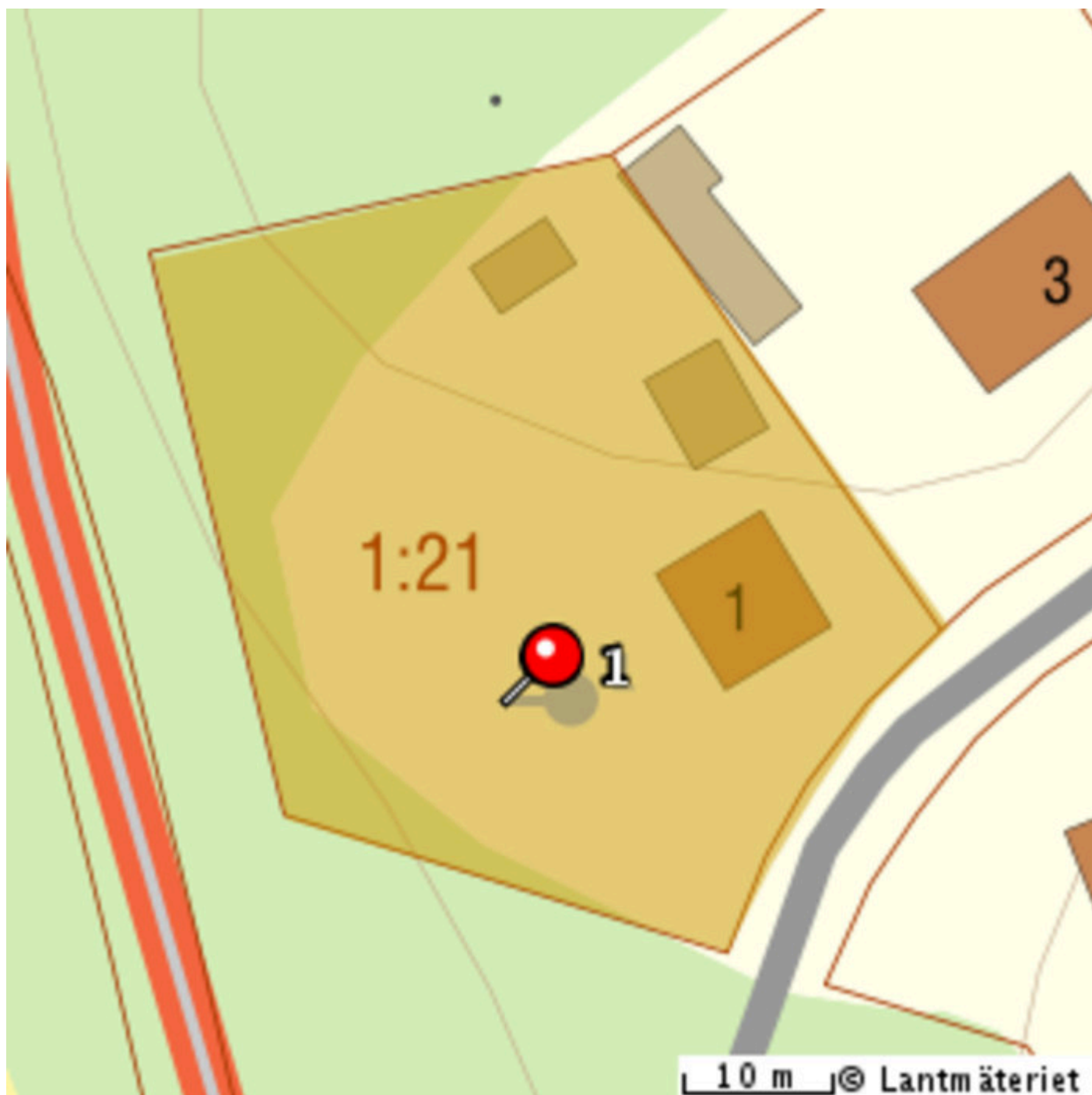
### Charmig villa med lantligt läge!

Charmig villa med lantligt läge i Rådanefors som erbjuder en perfekt kombination av modern komfort och naturnära boende. Här finner du en eldstad i gillestugan, tre sovrum samt goda förvaringsmöjligheter. Två renoverade toaletter och ett nytt kök gör att huset är inflyttningsklart. Den generösa uteplatsen om ca 110 kvm har insynsskyddande skärmväggar och ett spabad, vilket skapar en privat och avkopplande miljö. Trädgården är uppdelad i flera nivåer och omgärdad av staket, vilket ger en trygg och lekvänlig miljö för barnen. Från trädgården har du en fantastisk utsikt mot vattnet. Ovanpå det fristående garaget finns en lägenhet, vilket ger extra boendeyta för tonåringen eller gästerna. Villan ligger i ett lantligt område mellan Färgelanda och Frändefors, med skola och mataffär i Färgelanda. Det är endast 25 minuters bilfärd till både Uddevalla och Vänersborg, där du finner ett brett utbud av service och aktiviteter. Missa inte chansen att förvärva denna idylliska villa som erbjuder det bästa av två världar – lugnet på landet och närheten till stadens bekvämligheter.

# Välkommen



# Fastighetskarta



# Beskrivning

## -Entréplan-

### Hall

Plats för avhängning av ytterkläder på hatthylla. Här finns en trappa som leder upp till övre plan samt en som leder ner till källaren.

Plastmatta på golv.

### Badrum

Utrustat med dusch, wc, tvättställ med kommod samt spegelskåp. Öppningsbart fönster för optimal vädring.

Vårtrumsmatta på väggar och golv.

### Kök

Utrustat med integrerad diskmaskin, spis med ugn, köksfläkt, kyl och frys. Plats för köksbord med 4-6 sittplatser.

Plastmatta på golv.

### Vardagsrum

Plats för större soffa.

Trägolv.

### Sovrum

Plats för dubbelsäng och nattygsbord. Klädkammare med hyllor.

Trägolv.

## -Övre plan-

### Hall

Sidovind.

Laminatgolv.

### Gästtoalett

Utrustad med wc och tvättställ.

Laminatgolv.

### Sovrum

Plats för större enkelsäng och garderob.

Plastmatta på golv.

### Sovrum

Plats för dubbelsäng. Sidovind.

Laminatgolv.

## -Källare-

### Hall

Förråd under trappan samt en matkällare bredvid.

Utgång till trädgården.

### Gillestuga

Öppen spis för värme och mysfaktor. Plats för soffa och övrigt möblemang.

### Tvättstuga

Utrustad med två tvättmaskiner och en torktumlare. En tvättmaskin och torktumlaren är köpta 2021. Frysbox

inköpt 2021. Här finns även en vedspis samt bergvärmeanläggningen.

Förråd

Större utrymme med hyllor.

## Övriga byggnader

Garage

Plats för en bil. Flera bilar kan parkera på tomten.

Ovanpå garaget finns en mindre lägenhet om ca 25 kvm (enligt säljarens information). Här finns sommarvatten i köket. Öppen planlösning in till allrum. Badrum saknas.

Friggebod

Goda förvaringsmöjligheter.

## Övrig information

Uppgift om att uteplatsen är ca 110 kvm är enligt säljarens information.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

6045 kr / år

---

## Driftskostnader

- Uppvärmning 21000 kr/år  
- Inkl el. Avser 15000 kWh (2023)
  - Vatten/avlopp 12000 kr/år
  - Försäkring 6300 kr/år
  - Sophämtning 2760 kr/år
- 

**Total driftskostnad: 42060 kr / år**

---

# Säljarens upplysningar

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

Ja

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

Nej, men det är inte sotat på länge.

- 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?

Nej

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

Ja, 2024 - installerat givare både ute och inne för att effektivisera energikostnader framöver. 2022-2024 - bytt samtliga innerdörrar. 2023 - ytterdörr med kodlås, renoverat köket, uteplats om ca 110 kvm mönsterbetong och med bubbelbad för 6-8 personer. 2022 - installerat vattenburen värme i källaren, byggt gästtoalett på övre plan, byggt badrum på entréplan, installerat bergvärme.

- Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?

VVS och bergvärmepanna är installerat av fackman.

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

Nej

- Hur många nycklar finns det till bostaden?

Kodlås

- 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: MELLOMRÅDANE 1:21
  - Taxeringsvärde: 806 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 1 020 000 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 102.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 60.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Eldstad, Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Källare
  - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Grundmur: Betong
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Bergvärme
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Friggebod
  - Övrigt: Liten lägenhet ovanpå garaget
  - 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



**Victoria Lundgren**

**Ansvarig Fastighetsmäklare**

077-081 00 38

[hemverket@highestate.se](mailto:hemverket@highestate.se)