



## Kullsta 204

**Län**  
Jämtland

**Kommun**  
Ragunda

**Typ**  
Villa

**Område**  
Hammarstrand

**Byggnadsår**  
1939

**Tomtarea**  
2880 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
74 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
450 000 kr

## Charmig fastighet med lummig tomt och stora ekonomibyggnader!

Välkommen till denna charmiga fastighet på Kullsta 204, ett trivsamt boende med lantlig känsla i en rofylld miljö med naturen som närmsta granne.

Bostadshuset erbjuder en funktionell planlösning med entréplan som rymmer kök, allrum och badrum, en social och praktisk yta för vardagens behov. På övre plan finns två sovrum, varav det ena har utgång till en balkong där du kan njuta av omgivningarna och den friska luften.

Den lummiga tomten bjuder på en grön och inbjudande miljö med träd, buskar och bärbuskar som skapar både insynsskydd och trivsel. Här finns gott om plats för odling, lek eller avkoppling.

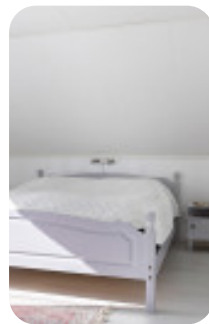
På fastigheten finns flera användbara byggnader som ger goda möjligheter för förvaring och hobbyverksamhet. En stor ladugård med kallgarage erbjuder gott om utrymme, och därtill finns en oinredd lillstuga, lekstuga samt vedförvaring.

Detta är ett boende med karaktär och potential, perfekt för dig som söker ett hem i lugn och naturnära miljö med plats för både vardag och fritid.

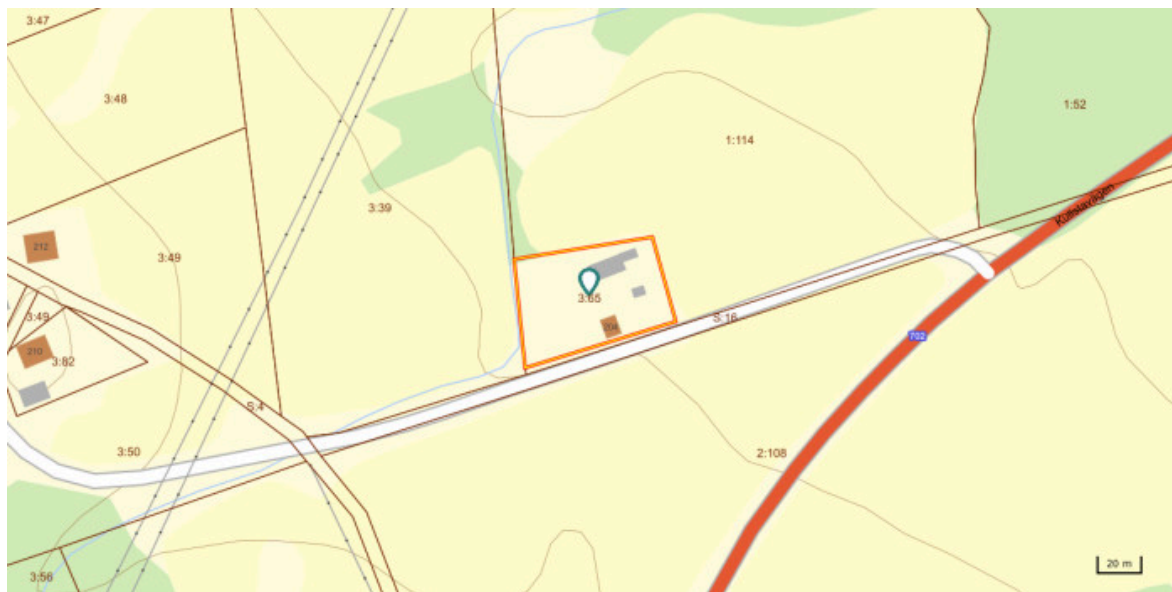
Kullsta ligger strax utanför Hammarstrand i natursköna omgivningar med närhet till skog och vatten. Här finns goda möjligheter till friluftsliv året om, såsom vandring, fiske och vinteraktiviteter. Hammarstrand erbjuder grundläggande service med butiker, skola och annan samhällsservice, samtidigt som området präglas av lugn, gemenskap och närhet till naturen.

Välkommen på visning!

 Välkommen



# Fastighetskarta



## Rumsbeskrivning

---

- Entréplan -

Hall

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. Garderober för förvaring.

Trappa upp till övre plan samt ner till källaren.

Kök

Hemtrevligt kök med skåpsförvaring och plats för matbord intill fönster.

Köket är utrustat med ugn, fläkt och kyl. Här finns även en vedspis(ej i bruk).

Vardagsrum

Ljust vardagsrum med ljusinsläpp från två väderstreck. Rummets rymd ger plats åt soffa med tillhörande möblemang.

Badrum

Här finns handfat i kommod, spegelskåp, WC och duschkabin. Plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar.

Praktiskt fönster för ljusinsläpp och vädring.

- Övre plan -

Sovrum

Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord. Härifrån finns utgång till bostadens balkong.

Sovrum

Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord och förvaringsmöbel. Anslutande förvaringsmöbel i sidovind.

- Källarplan -

Källarplan inrymmer goda förvaringsutrymmen samt tvättutrymme med kombimaskin.

## Friskrivning Dolda fel

---

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul. Det innebär att säljaren friskriver sig från s.k. "dolda fel" enligt jordabalken.

## Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: Ragunda Kullsta GA:2

Förvaltning: Kullsta-kånkbacks vägsamfällighet

Ändamål: Väg

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

1688 kr / år

---

## Driftskostnader

- Elektricitet: 25200 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 8400 kWh
  - Vatten/avlopp: 3000 kr/år
  - Sophämtning: 2400 kr/år
  - Sotning: 2000 kr/år
  - Försäkring: 7000 kr/år
  - Samfällighet: 2600 kr/år  
- vägavgiften
  - Övrig kostnad: 10000 kr/år  
- Ved
- 

**Total driftskostnad: 52200 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
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Ja, Takskivor är dåliga i ett av sovrummen på övre plan.
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Ja, problem med avloppet, blir stopp. Har kontrollerat med kamera 2 gånger utan att dom hittar något fel.
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Ja, lämnat vattenprov innan den kopplades på. Bra vatten o mycket.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, golvvärme i badrum för 30år sedan, fungerar bra fortfarande inga konstigheter. Golvvärme i ett sovrum för 6 år sedan. Fönsterbyte för 7 år sedan. Bytt o isolerat 3 ytterväggar. Senaste väggen för 6 år sedan.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Fackman för badrum, hall och sovrum.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
4
- **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, Inte vad vi har sett



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 225 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 200 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: KULLSTA GA:2
  - Rättigheter: Förmån: OFFICIALSERVITUT 23-RAG-2189.1 VÄG
- 

## Information om objektet

- Boarea: 74.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 40.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Balkong, Uteplats
  - Grund: Källare
  - Byggnadstyp: 2 plan med källare
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: el, Ved
  - Stomme: Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Enskilt vatten
  - Övriga utrymmen: bärbuskar, lekstuga, stor ladugård med kallgarage, vedförvaring, oinredd lillstuga
  - 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 börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Christian Johansson

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se