



## Del Av Prästgården 1:103

**Län**  
Uppsala

**Kommun**  
Älvkarleby

**Typ**  
Villa

**Område**  
Skutskär

**Tomtarea**  
2500 m<sup>2</sup>

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

**Utgångspris**  
4 185 000 kr

## Enastående villa med härligt poolområde!

Välkommen till en unik möjlighet att förvärva en lyxig enplansvilla i en privat och naturnära miljö – där varje detalj är noggrant utvald för att skapa ett hem utöver det vanliga. Planerad avstyckning ger en generös tomt om ca 2500-2600 kvm som ramar in av grönska och ett stilrent Gunnebo-staket – perfekt för både barn och husdjur.

Utemiljön är något alldeles extra. Här väntar en imponerande pool om ca 6x13 meter, ett intilliggande spabad samt en stor altan i soligt söderläge – en självklar samlingsplats för både avkoppling och sociala tillställningar. Det inglasade uterummet med golvvärme förlänger säsongen och skapar en trivsamt plats året om.

Bostaden erbjuder generösa ytor och hög komfort med dubbelgarage samt flera badrum, där ett exklusivt spa-badrum sticker ut med bubbelpool, dusch, ångbastu och IR-bastu – en privat oas för återhämtning i vardagen. Köket imponerar med en stor gasspis och ett rymligt kylrum om ca 6 m<sup>3</sup>, perfekt för dig som uppskattar matlagning och umgänge.

Interiören präglas av smakfull design och påkostade materialval såsom stora klinkerplattor och exklusiv parkett i Tarkett Merbau. Uppvärmning via värmepump i kombination med solceller ger både komfort och energieffektivitet.

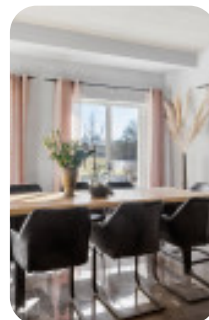
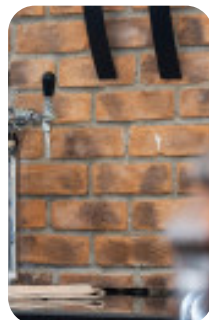
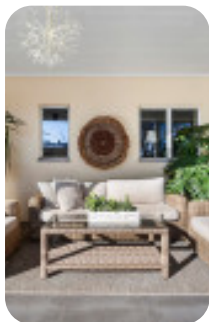
Läget är svårslaget med endast ca 220 meter till Dalälven och cirka 3,5 kilometer till havet, där populära Rullsand och Billudden erbjuder fantastiska naturupplevelser. En vacker cykelväg längs älven tar dig smidigt dit.

Här bor du med naturen runt knuten – med närhet till skogs promenader och fågelsjön Bosjön. För den aktive finns möjlighet till fiske i Dalälven, känt för sitt utmärkta laxfiske, samt golf vid Älvkarleby Golfklubb vackert belägen vid älven.

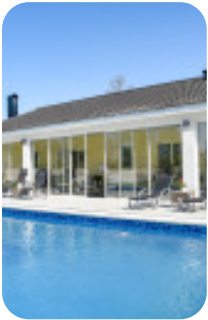
Trots det lantliga läget finns god tillgänglighet – ny gång- och cykelväg vid tomtgräns leder till busshållplatsen vid 76:an (Tegelbruket) med täta förbindelser. I Skutskär finns ett brett utbud av service, restauranger, matbutiker och fritidsaktiviteter.

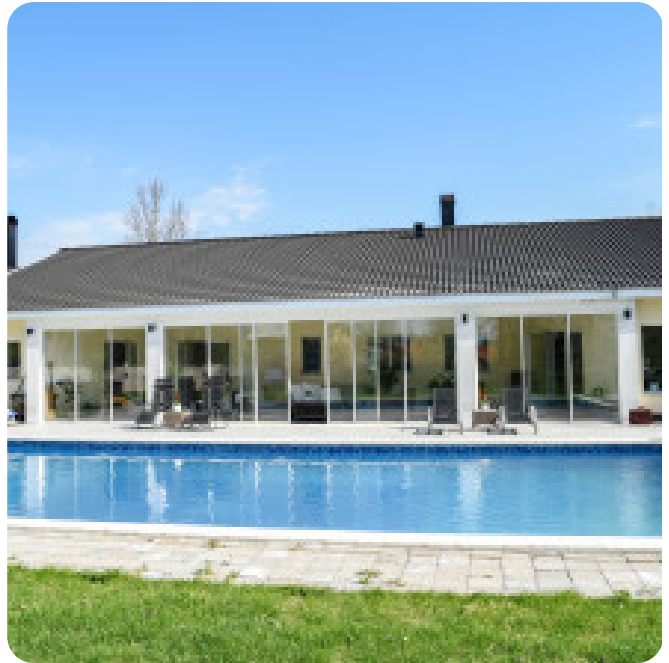
Ett hem som erbjuder det bästa av två världar – exklusivt boende i naturnära lugn med närhet till både hav och service.

 Välkommen



 Säljarens egna bilder





## Planerad avstyckning



# Planritning



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

# Beskrivning

---

## HALL

Välkomnande hall med stilrent klinkergolv som ger ett fint första intryck. Härifrån öppnar bostaden upp sig mot kök och vardagsrum i en social och öppen planlösning.

## GÄSTTOALET

Praktiskt placerad i anslutning till hallen. Utrustad med WC och tvättställ i kommod.

## KÖK

Luftigt och inbjudande kök med en generös köksö som rymmer upp till fyra sittplatser – perfekt för både vardag och sociala tillfällen. Köket är utrustat med gasspis med ugn från Smeg, fläkt, diskmaskin samt ett rymligt kylrum om ca 6 m<sup>3</sup>. Frys finns placerad i garaget.

## VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och matbord. Ljusa väggar i kombination med generös takhöjd skapar en härligt luftig och trivsamt atmosfär.

## SOVRUM 1

Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring. Med fönster mot norr.

## SOVRUM 2

Generöst sovrum med plats för dubbelsäng och fönster i två väderstreck som ger fint ljusinsläpp. WC/Dusch i direkt anslutning till rummet. Passar utmärkt även som sovrum eller allrum.

## SOVRUM 3

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaringsmöbler. Även här finns utgång till uteplatsen. WC/Dusch och klädskåp direkt i sovrummet.

## SOVRUM 4

Generöst sovrum med pardörrar direkt ut till uterummet och poolen.

## SOVRUM 5 / KONTOR

Flexibelt rum med plats för säng eller skrivbord – används idag som kontor.

## BADRUM 1

Stort och exklusivt badrum med bubbelbad samt angränsande bastu – en perfekt plats för avkoppling. Helkaklade väggar och klinkergolv. Utrustat med WC och dubbla tvättställ i kommod.

## BADRUM 2

Stilrent badrum med helkaklade väggar och klinkergolv. Här finns dusch med glasörrar, WC och tvättställ.

## BADRUM 3

Praktiskt badrum i anslutning till gymmet. Utrustat med dusch, WC och tvättställ samt helkaklade ytor.

## TVÄTTSTUGA

Ljus och rymlig tvättstuga med klinkergolv. Här finns gott om förvaring, arbetsbänk samt tvättmaskin och torktumlare som underlättar vardagen.

#### UTERUM

Härligt uterum med plats för loungemöbler. Klinkergolv med golvvärme och stora fönsterpartier som ger fin utsikt mot poolområdet och skapar en trivsamt miljö året om.

## Övrig information

---

Fastigheten ÄLVKARLEBY PRÄSTGÅRDEN 1:103 är nu 10 556 m<sup>2</sup> men kommer att styckas. Den nya fastigheten beräknas bli cirka 2 500- 2 600 m<sup>2</sup>. Ingen avstyckning är påbörjad.

Säljaren avser att behålla in-teckningarna på stamfastigheten.

## Kostnader

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 30000 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Beräknat för nya delen.
- Försäkring: 8000 kr/år
- Sophämtning: 7860 kr/år
- Vatten/avlopp: 7092 kr/år

---

**Total driftskostnad:** 52952 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.**  
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, Sollceller 18,7 kwh i söderläge 2021 IR bastu 2021 Nytt aggregat kylrum 2021 Nya golv klinker 2020
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
ja
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
nej, yale doorman 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

- Taxeringsvärde: 4 139 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 6 st, sammanlagt 4 850 000 kr
  - Rättigheter: Last: AVTALSSERVITUT 03-IM1-93/23273.1 SE BESKRIVNING, Förmån: OFFICIALSERVITUT 0319-04/19.1 VÄG
  - Servitut: Avtalsservitut Starkströmsledning
- 

## Information om objektet

- Boarea: 270 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 70 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Dubbelgarage, Pool, Fiber, Uteplats
  - Grund: Betongplatta
  - Byggnadstyp: 1 plan
  - Fasad: Puts
  - Fönster: Treglas
  - Parkering: Garage
  - Uppvärmning: Jordvärme, Vattenburen, Ved
  - Stomme: Puts, Lättbetong
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Vindsförråd
  - Ventilation: FTX (Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning)
-

# 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



### Amgad Abu-Ramadan

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