



# Nisshagevägen 10

**Län**  
Dalarna

**Kommun**  
Malung-Sälen

**Typ**  
Gård

**Område**  
Malungsfors

**Byggnadsår**  
1984

**Tomtarea**  
20930 m<sup>2</sup>

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

**Utgångspris**  
860 000 kr

## Fastighet med karaktär, naturnära läge och stora möjligheter!

Välkommen till en charmig fastighet i Malungsfors som erbjuder ett boende med karaktär och stora möjligheter. Här bor du i ett hus med tre rum. Vardagsrummet bjuder på en trivsam braskamin som skapar värme och atmosfär under årets kalla dagar. Det rymliga och färgglada köket blir en naturlig samlingsplats för familj och vänner.

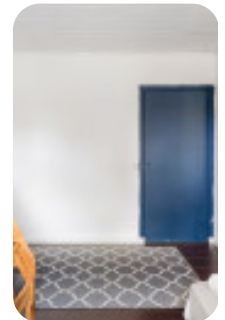
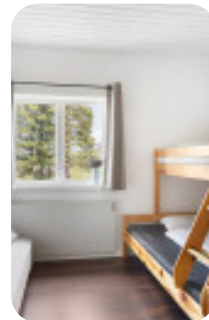
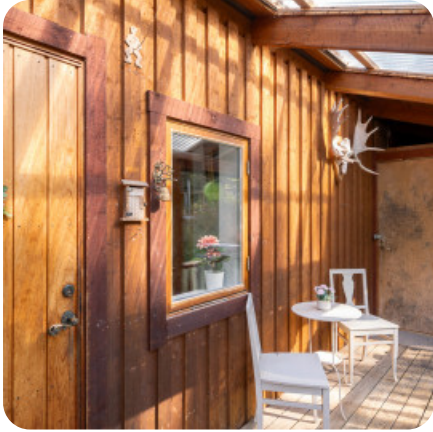
Fastigheten omfattar hela 2,09 hektar mark med både skog och öppna ängar som ramar in. Här finns även en porlande bäck och en egen fiskdamm som skapar en idyllisk känsla. På tomten står flera ekonomibyggnader såsom lada, timrad stuga och en praktisk vedbod, vilket ger goda möjligheter för både förvaring, hobbyverksamhet och vidare utveckling.

För den friluftsentresserade är läget svårslaget, intill huset finns en snöskoterled som tar dig rakt ut i skogen och de natursköna omgivningarna bjuder på rika möjligheter till både rekreation och naturupplevelser. Samtidigt bor du med närhet till bekvämligheter, mataffär, förskola och skola nås på bara cirka en kilometer.

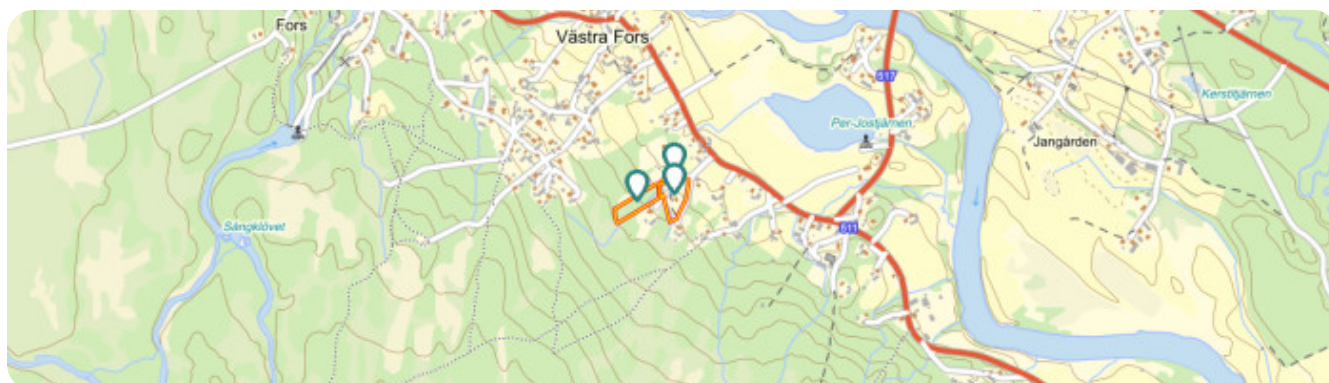
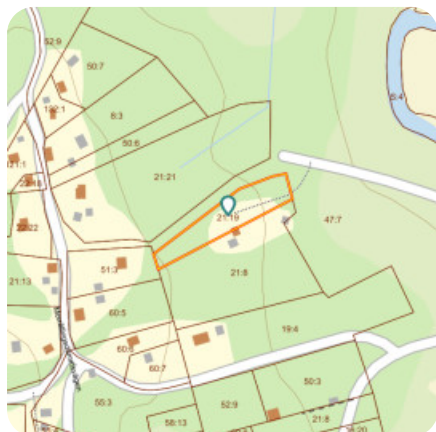
Detta är en fastighet för dig som söker en rofylld livsstil på landet med gott om plats, naturskön omgivning och charmiga byggnader med historia.

Välkommen på visning!

 Välkommen



# Fastighetskarta



# Rumsbeskrivning

---

## Hall

Öppen och välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor.

## Kök

Färgglatt kök med goda förvaringsmöjligheter och arbetsyta. Här finns plats för större matbord.

Köket är utrustat med kombinerad ugn/spis, vedspis, fläkt samt kyl med frysack.

## Vardagsrum

Vardagsrum i öppen och social planlösning. Här finns en kamin som värmer gott under årets kallare dagar.

## Sovrum

Rymligt sovrums med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möbler.

## Sovrum

Mysigt kryp in med plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Obs lågt i tak (ca. 165 cm i tak)

## Badrum

Rymligt badrum med plastmatta på golv och väggar. Här finns tvättho, bidé, WC och badkar.

Fönster för ljusinsläpp och vädring.

## Övriga byggnader

---

Ladugård med goda förvaringsmöjligheter.

## Timmerstuga

Charmig stuga med stort renoveringsbehov.

## Vedbod

# Taxeringsinformation

---

120 - Lantbruksenhet, bebyggd

Värderingsenhet: Skogsimpedimentsmark

Taxeringsvärde 9 kkr

Areal 3 ha

Värderingsenhet: Småhusbyggnad

Taxeringsvärde 450 kkr

Nybyggnadsår 1984

Bostadsyta 72 m<sup>2</sup>

Värderingsenhet: Småhusmark

Tomtarea 2000 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde 122 kkr

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

4290 kr / år

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 18300 kr/år  
- Inkl. uppvärmning.
  - Vatten/avlopp: 6420 kr/år
  - Sophämtning: 1692 kr/år
  - Sotning: 500 kr/år
  - Försäkring: 4356 kr/år
  - Samfällighet: 2500 kr/år  
- Väggförening, snöröjning, sandning, saltning
- 

**Total driftskostnad: 33768 kr/år**

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja, Byggnadsår är 1984, så som jag vet fans det bygglov.
- **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, Kommunalvatten
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Helt ny golv i alla rum ( renoverat i 2025, förutom badrum) Stort öppet kök ( renoverat i 2019) Bytt alla 2-glas fönster till 3-glas ( renoverat 2018 ) (förutom 1 fönster i vardagsrum.)
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Ja, till golvet. Resten har Jules gjort själv men han är själv som yrke snickare ( fackman alltså)
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
2
- **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: 581 000
  - Taxeringskod: 120
  - Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 2 st, sammanlagt 362 900 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 72 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 12 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Eldstad, Uteplats
  - Grund: Torpargrund
  - Byggnadstyp: 1 plan med krypkällare, 1 plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Treglas
  - Parkering: Bilplats
  - Uppvärmning: Direkt-el, Ved
  - Stomme: Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Vedbod, Förråd, Vindsförråd
  - 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



### Amgad Abu-Ramadan

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