



## Högalidsgatan 4

**Län**  
Kalmar

**Kommun**  
Oskarshamn

**Typ**  
Villa

**Område**  
Kristdala

**Byggnadsår**  
1923

**Tomtarea**  
3288 m<sup>2</sup>

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

**Utgångspris**  
1 985 000 kr

## Charmfull sekelskiftesvilla med verkstad, växthus och lummig trädgård i hjärtat av Kristdala!

Välkommen till Högalidsgatan 4 – en unik och karaktärsfull fastighet med gott om plats för familjeliv, generationsboende, verksamhet och odling. Här erbjuds en rymlig sekelskiftesvilla från 1923 om ca 280 kvm boyta samt stora biutor, belägen på två samtaxerade fastigheter med en total tomtarea om 3 288 kvm.

Fastigheten har under många år varsamt renoverats och moderniserats samtidigt som husets själ och charm bevarats. Här samsas slipade trägolv, kakelugnar, stora ljusinsläpp och sociala ytor med moderna förbättringar såsom fiber, luft-vattenvärmepump och nytt tak.

Huset har tidigare fungerat som tvåfamiljsbostad och lämpar sig fortfarande mycket väl för generationsboende, uthyrning eller kombinerat boende och verksamhet. Övre plan erbjuder eget mindre kök, badrum och stora rum vilket skapar fina möjligheter till separat boendedel.

Entréplanet präglas av stora sociala ytor där det rymliga köket med köksö och matplats blir hemmets naturliga samlingspunkt. Vardagsrummet med öppen spis skapar en varm och trivsamt atmosfär medan flera flexibla rum ger möjlighet till sovrum, kontor, hobbyrum eller tv-rum efter behov.

På övre plan möts man av ljusa och luftiga rum med vackra trägolv, ateljé med kakelugn samt utgång till stor balkong i söderläge med utsikt över den grönskande tomten.

Den uppvuxna trädgården erbjuder en privat och rogivande miljö med magnolia, bambu, jasmin, fruktträd, bärbuskar och stora odlingsmöjligheter. Här finns även ett nybyggt växthus om ca 21 kvm, flera pallkragar och stensatt terrass för långa sommarkvällar.

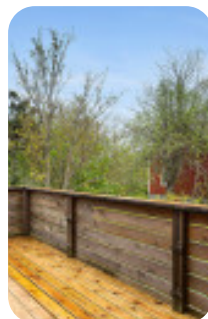
För dig som söker plats för hobby eller verksamhet finns stora möjligheter genom verkstadsbyggnad med betonggolv och starkström, garage, carport för husbil samt flera uthus och förrådsutrymmen.

Fastigheten erbjuder dessutom flera olika uppvärmningsalternativ genom vattenburet system, luft-vattenvärmepump, pelletsanläggning, ved samt Keddy-insats vilket ger flexibilitet och god driftsekonomi. Här bor du i ett levande samhälle med närhet till skolor, service, badplats, vandringsleder och flera sjöar samtidigt som naturen alltid finns nära.

Ett hem med själ, historia och stora möjligheter.

Välkommen på visning!

 Välkommen!





ENTRÉPLAN

VARJÖRDEGENS FÖRBEREDNING, SKALL OCH RÖTT KÄN AVFÄRFRÅN FÖRBEREDET



ÖVRE PLAN

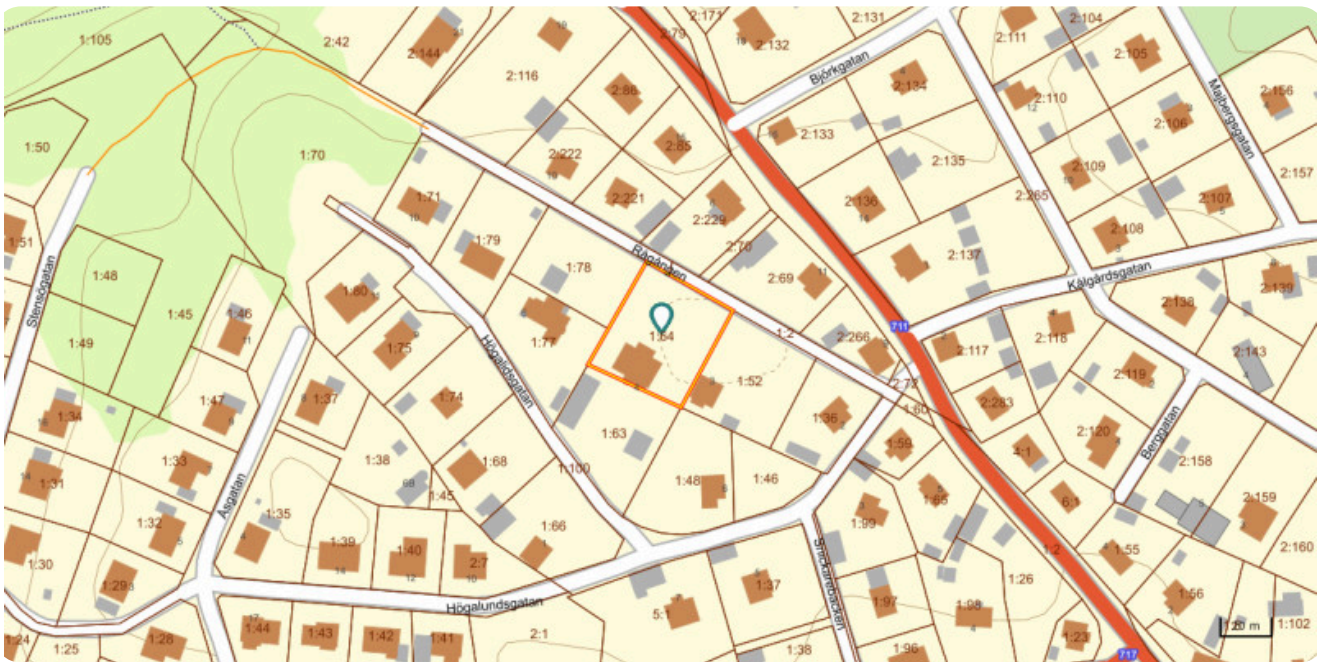
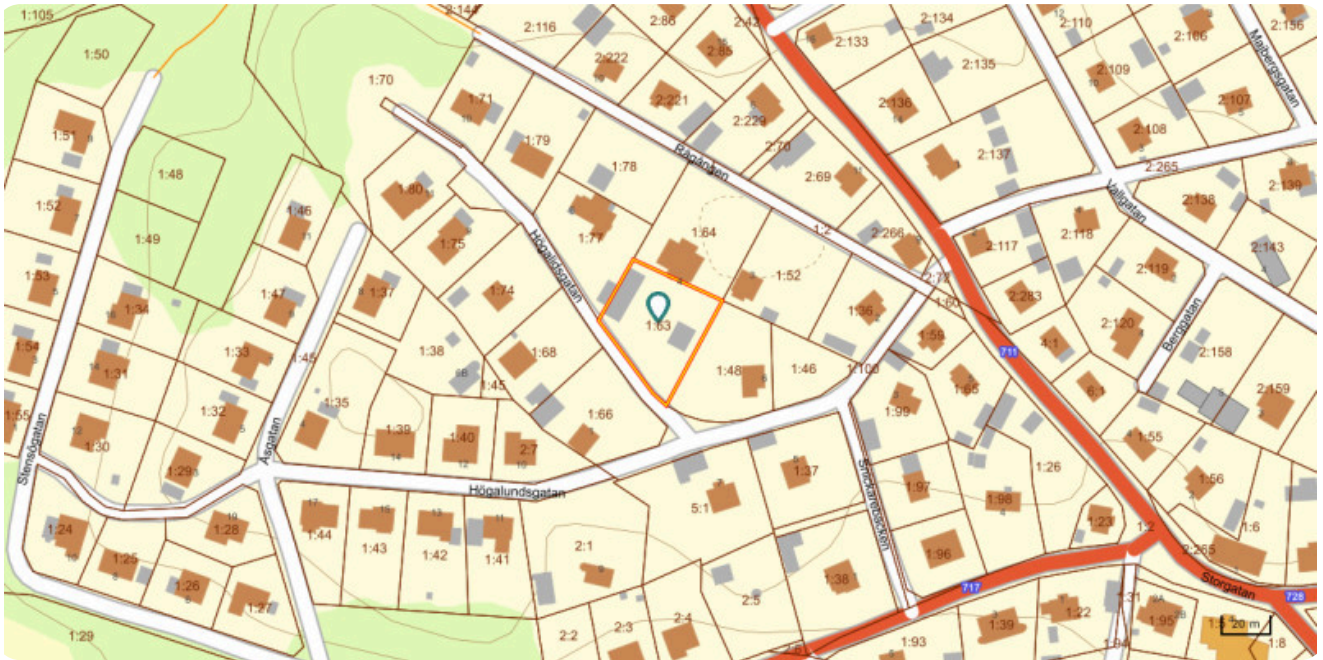
VARJÖRDEGENS FÖRBEREDNING, SKALL OCH RÖTT KÄN AVFÄRFRÅN FÖRBEREDET



KÄLLARE

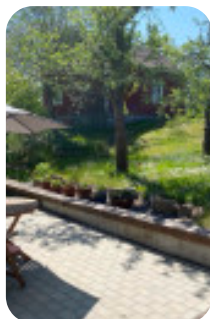
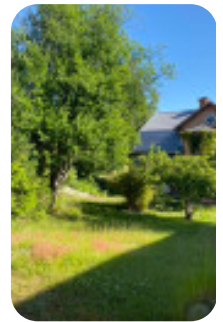
VARJÖRDEGENS FÖRBEREDNING, SKALL OCH RÖTT KÄN AVFÄRFRÅN FÖRBEREDET





 Säljarens egna bilder

---



# Beskrivning

---

## --ENTRÉPLAN--

### Hall

Välkomnande hall med målade trägolv, element och gott om garderobsförvaring.

### Kök

Rymligt och socialt kök med parkettgolv, köksö och plats för större matbord. Köket är utrustat med induktionshäll, inbyggnadsugn och ny diskmaskin. Spotlights bidrar till ett modernt och trivsamt ljus.

### Vardagsrum

Stort vardagsrum med parkettgolv och gott om plats för större soffgrupp. Här finns en öppen spis som skapar en varm och trivsam känsla.

### Sovrum 1 / Kontor

Rum med målade trägolv och plats för både säng och skrivbord. Passar perfekt som kontor eller gästrum.

### Sovrum 2 / TV-rum

Trivsamt rum med Keddy-insats installerad 2022.

### Sovrum 3 / Hobbyrum

Ljust rum med parkettgolv och målade väggar.

### Allrum

Rymligt allrum med laminatgolv och målade/tapetserade väggar. Härifrån nås trädgården via dubbla terrassdörrar.

### Gästtoalett

Toalett med plastmatta, wc och handfat.

### Badrum

Helkaklat badrum med klinkergolv, dusch bakom glasdörrar, wc samt tvättställ med skeppsgolv vid spegel och handfat.

## --ÖVRE PLAN--

### Hall

Hall med slipade och lackerade trägolv.

### Kök/Pentry

Mindre kök med kombinerad kyl/frys och plats för mindre matbord eller soffgrupp.

### Sovrum 4

Ljust sovrumsrum med trägolv, plats för dubbelsäng samt anslutande kallförråd.

#### Sovrum 5

Rymligt sovrums med slipade trägolv och gott om plats för möblering.

#### Ateljé

Fantastisk ateljé med kakelugn och utgång till stor balkong i söderläge.

#### Badrum

Helkaklat badrum med klinker, kakel, bubbelbadkar, wc och handfat.

--KÄLLARE--

#### Tvättstuga

Tvättstuga med tvättmaskin, ackumulatortank, luft-vattenvärmepump samt varmvattenberedare.

#### Pannrum

Pannrum med pelletsanläggning, pelletspanna och pelletsförråd.

#### Verkstad

Praktisk verkstad med arbetsytor och förvaringsmöjligheter.

#### Förråd

Tre ytterligare förrådsrum med goda förvaringsmöjligheter.

## Övrig information

---

Försäljningen avser två samtaxerade och samintecknade fastigheter: Oskarshamn Kristdala Klockargården 1:63 och 1:64.

Fastigheten omfattar Högalidsgatan 4 och Rågången 5 med bostadshus, två uthus samt växthus. El finns indraget i samtliga uthus, dock ej vatten. I den stora verkstadsbyggnaden finns även starkström vilket skapar mycket goda möjligheter för hobbyverksamhet, verkstad, bilmek eller egen verksamhet.

# Renoveringar och förbättringar:

---

Löpande renoveringar och moderniseringar av samtliga rum och ytskikt (År 2000–2026)

- 2004 – Huset målat utvändigt
- 2009 – Ny miljövedpanna installerad
- 2012 – Pelletsbrännare installerad
- 2013 – Ny varmvattenberedare om 200 liter installerad
- 2013 – Nytt tak samt ny takkupa till övre balkong
- 2013 – Tilläggsisolering av vind, tak ovan vardagsrum samt trapphus
- 2014 – Nya underhållsfria fönster på första våningen installerade
- 2014 – Fem markiser monterade på solsidan
- 2017 – Fiber installerat
- 2018 – Ny vattenpump installerad till borrarad brunn
- 2019 – Elinstallationer uppdaterade med egna säkringar och strömbrytare för större förbrukare
- 2019 – Carport för husbil uppförd
- 2020 – Huvudströmkabel från gatan nedgrävd av EON
- 2020 – Stensatt terrass anlagd
- 2021 – Luft-vattenvärmepump installerad
- 2022 – Keddy kamininsats installerad i öppen spis
- 2022 – Takbrygga mellan skorstenarna monterad
- 2022 – Fastigheten anslöts till kommunalt vatten
- 2024 – Träväxthus om ca 21 kvm uppfört
- 2024 – Odlingsytor med stora och mindre pallkragar anlagda
- 2026 – Ny diskmaskin installerad

## Området

---

Kristdala är ett levande och uppskattat samhälle omgivet av vacker småländsk natur och flera sjöar. Här finns bland annat skola, förskola, mataffärer, restaurang, apoteks- och systembolagsombud samt ett starkt föreningsliv.

I området finns badplats vid Råsvik, vandringsleder, sportanläggningar, gym, kanotuthyrning och den välkända Kristdalarnaden som varje år lockar tusentals besökare.

Ett trivsamt samhälle med hög livskvalitet och närhet till naturen året runt.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

8813 kr / år

---

## Driftskostnader

- Elektricitet: 23987 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 8926 kWh
  - Vatten/avlopp: 5842 kr/år
  - Sophämtning: 2352 kr/år
  - Sotning: 1200 kr/år
  - Försäkring: 7857 kr/år
- 

**Total driftskostnad:** 41238 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?**  
Ja, Mycket bra vatten, tillräckligt för bostaden samt grannbostaden till 2022 strax innan jul. Ett strömavbrott ledde till att inget mer vatten kom upp. VA firman påstår att ejektorpumpen i djupet får bytas. Bostaden har kommunalt vatten numera.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, 2024 växthus
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
nej
- **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



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 1 175 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 7 st, sammanlagt 681 500 kr
  - Rättigheter: Last: AVTALSSERVITUT 08-IM2-63/287.1 SE BESKRIVNING
  - Servitut: Avtalsservitut Ledning Mm
- 

## Information om objektet

- Boarea: 280 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 100 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Stensatt terass, Fiber
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Granitblock, Källare
  - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
  - Fasad: Puts
  - Fönster: Tvåglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Keddy insats, Luftvärmepump, Pellets, Vattenburen, Ved
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: 2 rum i uthus, Carport, stort växthus, 2 Garagen, Verkstad/Garage, Förråd, Källare
  - 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