



# Glasbruksvägen 46

**Län**  
Kalmar

**Kommun**  
Emmaboda

**Typ**  
Villa

**Byggnadsår**  
1940

**Tomtarea**  
1571 m<sup>2</sup>

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

**Utgångspris**  
795 000 kr

## Trevlig villa i bra läge!

Välkommen till Glasbruksvägen 46 – en charmig med generösa ytor, praktiska komplementbyggnader och naturnära läge i trivsamma Åfors. Här erbjuds ett hem med många möjligheter för dig som söker ett lugnt boende med plats för både hobby, odling och familjeliv.

Huset uppfördes 1940 och helrenoverades 1973. Under senare år har flera viktiga förbättringar genomförts som bidrar till både komfort och funktion. Ett nytt badrum färdigställdes 2022 och verandan byggdes om 2021. För energieffektiv uppvärmning finns två luftvärmepumpar installerade 2020 respektive 2021.

På husets baksida finns en trivsamt altan under tak samt en utbyggd altan utan tak som ger fina möjligheter att njuta av solen under hela dagen. Entrén nås via en trappa och bredvid finns en lång rullstolsramp som skapar god tillgänglighet.

Interiört disponeras fastigheten i två plan med halv källare. I entréplan finns hall, vardagsrum, kök, badrum samt toalett. På övre plan finns allrum, två sovrum och toalett. I källaren finns en äldre bastu som ej är inkopplad med tillhörande våtrum.

Tomten erbjuder fina möjligheter för trädgårdsintresserade med både ett mindre glasväxthus och ett större växthus klätt med plast placerade bakom huset. Intill växthusen finns även ett mindre brunnshus med egen brunn för bevattning – perfekt för dig som vill odla och skapa en grönskande oas. För den som behöver gott om förvarings- eller hobbyutrymmen finns ett stort dubbelgarage om cirka 45 kvm, uppfört 1977.

Åfors är ett trivsamt och levande brukssamhälle omgivet av vacker småländsk natur. Här kombineras lugnet på landsbygden med närhet till den service som behövs i vardagen, vilket skapar en attraktiv boendemiljö för både barnfamiljer, permanentboende och fritidsboende.

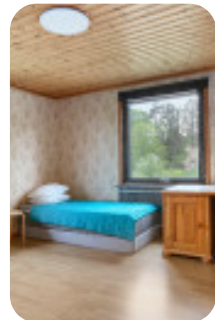
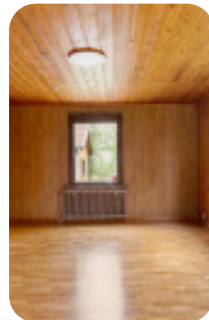
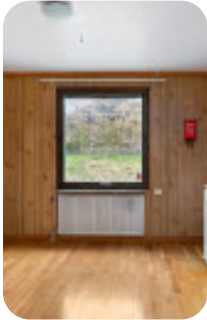
I närheten från bostaden, finns ett brett utbud av service och aktiviteter. Här hittar du bland annat förskola, fritidsgård, restaurang, lanthandel, bensinstation och bilverkstad. I samhället finns även en uppskattad biograf som samtidigt fungerar som teaterscen, danslokal och mötesplats för olika arrangemang och aktiviteter.

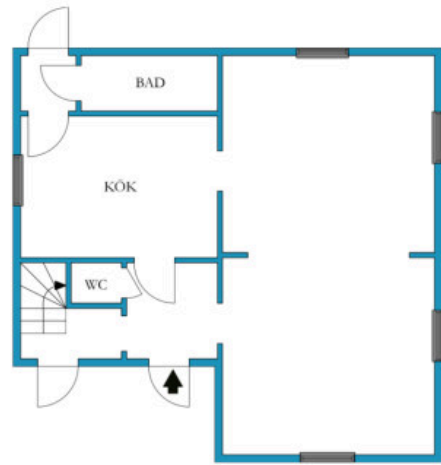
För den som uppskattar natur och friluftsliv finns en fin badplats i närområdet som erbjuder svalkande dopp under sommarhalvåret. Omgivningarna präglas av skogar, sjöar och natursköna miljöer som inbjuder till promenader, cykling och rekreation året om.

Åfors erbjuder ett lugnt och tryggt boende med närhet till både service, kultur och natur – en plats där det är lätt att trivas.

Det här är en fastighet med stor potential och många uppskattade detaljer för dig som söker ett lugnt och praktiskt boende med charm och möjligheter i natursköna omgivningar.

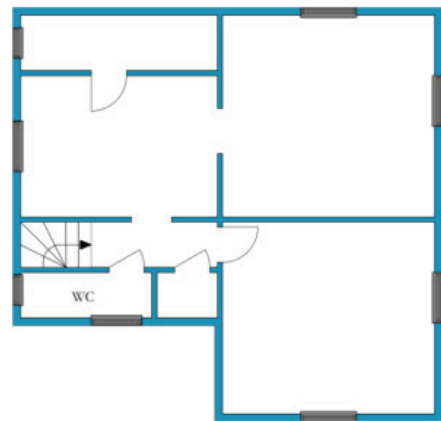
 **Välkommen**





BOTTENVÄNING

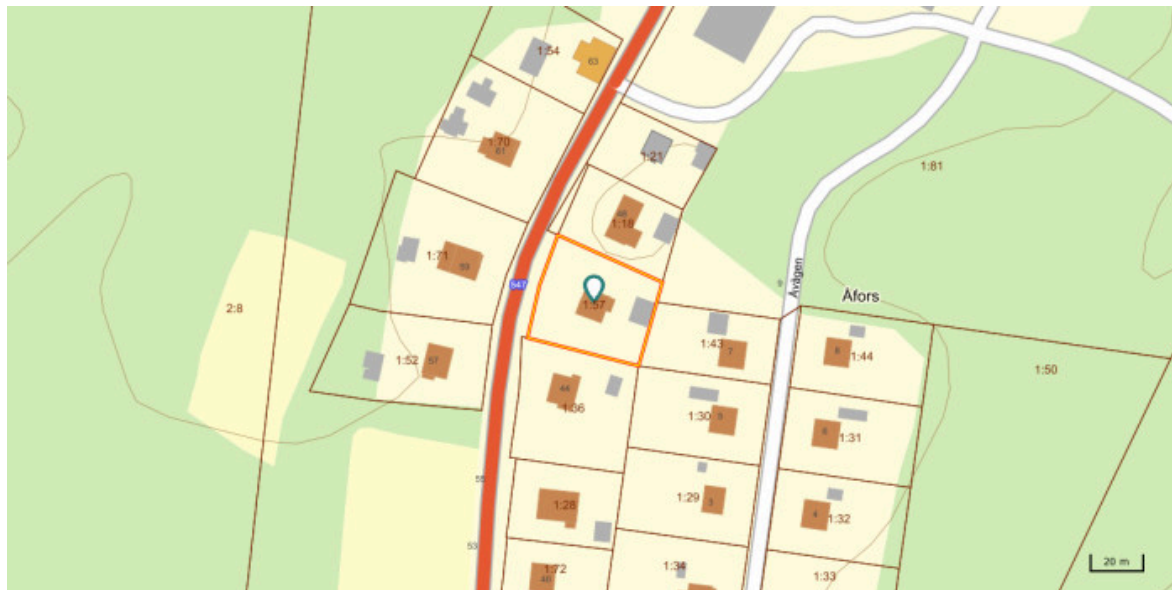
VIS: AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.



VÄNING 1 TR

VIS: AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.

# Fastighetskarta



# Beskrivning

---

## ENTRÉPLAN

### Hall

Mindre inre hall som binder samman entréplanet.

### Nedre toalett

Praktisk gästtoalett placerad på entréplanet.

### Vardagsrum

Två rum i öppen planlösning som skapar ett stort och rymligt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och socialt umgänge. Här finns fina möjligheter att skapa en trivsamt samlingsplats för familj och gäster.

### Kök

Funktionellt kök med plats för matlagning och vardagsliv. Härifrån finns närhet till bostadens sociala ytor och uteplats.

### Badrum / tvättdel

Badrum byggt 2022, utrustat med dusch och tvättmaskin.

## ÖVRE PLAN

### Allrum

Trivsamt allrum som passar utmärkt som TV-rum, lektrum eller extra sällskapsyta.

### Sovrum

Sovrum med plats för säng och förvaring.

### Sovrum

Ytterligare sovrums som lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller kontor.

### Toalett

Praktiskt placerad toalett på övre plan.

## KÄLLARE

Äldre bastu med tillhörande våtrum.

Förvaringsutrymme.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

3008 kr / år

---

## Driftskostnader

- Försäkring: 3900 kr/år
  - Uppvärmning: 25000 kr/år  
- *Inkluderar hushållsel*
  - Vatten/avlopp: 15000 kr/år  
- *Inkluderar renhållning*
- 

**Total driftskostnad: 43900 kr/år**

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Vet ej, Växthus/Brunnshus har inga sådana dokument då det sannolikt ej heller erfordrats. Hus och Garage har däremot sådan dokumentation.
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Ja, Skorstenen är defekt och får ej användas till förbränning utan insatsrör. Köksfläktkanalen fungerar dock utan anmärkning.
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej, Alla tidigare defekter (takläckor) är åtgärdade förutom skorstenen. Källaren är ej färdigrenoverad efter bortforslingen av oljebrännare och oljetank.
- **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?**  
Vet ej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Helrenoverat 1973. Stort dubbelgarage 45 kvm byggt 1977. Äldre ej ansluten bastu med våtrum finns i källaren. 2 Luftvärmepumpar installerade 2020 och 2021. Nybyggt badrum 2022. Utbytt veranda 2021.
- **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?**  
3 st
- **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: 401 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 75 000 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 155 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 45 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Grund: Halva huset har källare, Krypgrund
  - Byggnadstyp: 1½ plan i vinkel med källare
  - Fönster: Tvåglas
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Luftvärmepump
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - 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