



Murmästargatan 31F

Län
Gävleborg

Kommun
Gävle

Typ
Radhus

Område
Gävle

Byggnadsår
1975

Tomtarea
155 m²

Boarea
110 m²

Utgångspris
2 485 000 kr

Renoverat familjeradhus med kamin, källare och insynsskyddad trädgård.

Välkommen till Murmästargatan 31F – ett trivsamt och välrenoverat radhus med naturnära läge!

På en lugn och familjevänlig adress erbjuds detta välplanerade radhus om 110 kvm boarea och 55 kvm biarea. Här bor du med en insynsskyddad trädgård som gränsar mot grönska och skogsparti, vilket skapar en privat och rofylld miljö för både avkoppling och umgänge. Den generösa altanen blir en naturlig samlingsplats under årets varmare månader, medan den överbyggda balkongen på övre plan erbjuder ytterligare en plats att njuta av omgivningarna.

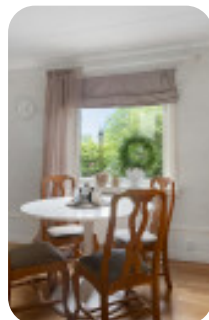
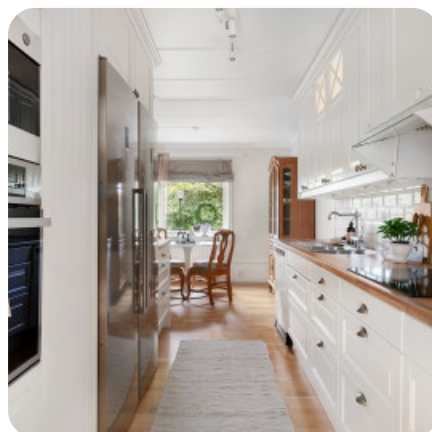
Området är särskilt uppskattat av barnfamiljer tack vare sina lugna kvarter, stora grönområden och närheten till lek- och aktivitetsytor. I närområdet finns fotbollsplaner, promenadstråk och gott om ytor för lek och fritid. Under augusti 2026 öppnar dessutom den nybyggda Fridhemskolan, vilket gör området ännu mer attraktivt för familjer med barn. Här bor du även med närhet till köpcentrum, service, goda kommunikationer och smidig anslutning till E4:an, vilket ger ett bekvämt vardagsliv med både stadens utbud och naturen inom räckhåll.

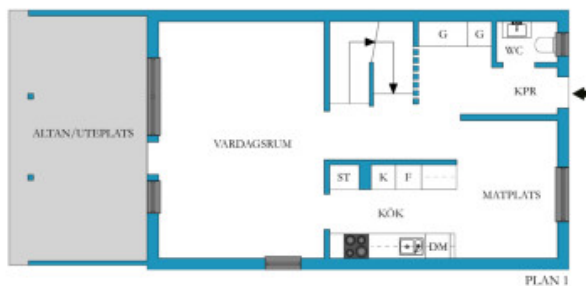
Bostaden disponeras med tre sovrum, ett ljust allrum som enkelt kan omvandlas till ett fjärde sovrum, stilrent kök med matplats, rymligt vardagsrum med kamin, badrum, gästtoalett samt en praktisk källare med gillestuga, tvättstuga, klädkammare och flera förrådsutrymmen. Garageplats i garagelänga ingår.

Under senare år har bostaden genomgått flera omfattande förbättringar. Bland annat har samtliga fönster bytts 2017, vinden tilläggsisolerats 2019, nytt kök installerats 2019, ny varmvattenberedare satts in 2019 samt samtliga ytskikt på entré- och övre plan förnyats med nytt ekparkettgolv, målning och tapetsering. Kamin installerades 2018 och träfasaden målades senast 2026.

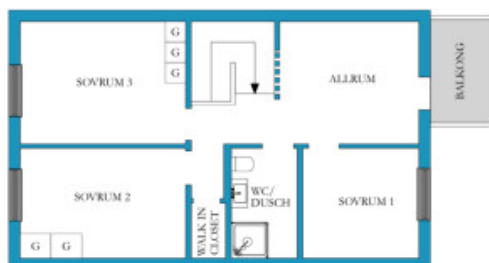
Boendet erbjuder dessutom förmånliga kostnader med en tomträttsavgäld om endast 11 250 kr per år. Fastigheten ingår i en välskött samfällighet där avgiften om 23 999 kr per år inkluderar vatten, avlopp, renhållning, el till garage, snöröjning samt Tele2:s TV-utbud och Tele2 Play. För de boende finns även gemensam tillgång till bland annat gräsklippare, grill och trädgårdsverktyg.

Varmt välkommen att upptäcka ett hem där komfort, funktion och naturnära livskvalitet möts på bästa sätt!

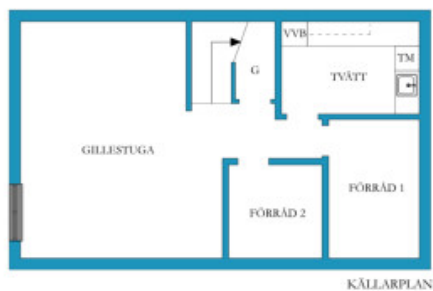




VIS: SVENSK KAN FÖRBEREDELSE, SKALL OCH RÖTT KAN, SVENSK PRIN FÖRBEREDELSE.



VIS: SVENSK KAN FÖRBEREDELSE, SKALL OCH RÖTT KAN, SVENSK PRIN FÖRBEREDELSE.



VIS: SVENSK KAN FÖRBEREDELSE, SKALL OCH RÖTT KAN, SVENSK PRIN FÖRBEREDELSE.



Beskrivning

ENTRÉPLAN

HALL

Välkomnande hall med ljus och luftig känsla. Här möts du av ett generöst entréutrymme med gott om plats för avhängning och förvaring tack vare en praktisk skjutsdörrsgarderob med spegelpartier som bidrar till både rymd och ljus. Hallen präglas av ljusa ytskikt, stilrena detaljer och ett vackert parkettgolv som löper vidare in i bostaden. Den öppna trappan med trästeg och dekorativa spjälor blir ett naturligt blickfång och skapar karaktär åt entrén. Från hallen nås bostadens övriga rum på ett smidigt sätt, samtidigt som stora ljusinsläpp ger en inbjudande och hemtrevlig atmosfär redan från första steget in.

TOALETTRUM

Praktiskt gästtoalettrum i anslutning till hallen, utrustat med wc och handfat med kommod som erbjuder förvaring för vardagens behov. Rummet präglas av vit träpanel på väggarna som tillsammans med det naturliga ljusinsläppet från fönstret skapar en ljus, varm och ombonad känsla. Fönstret ger även goda vädningsskyligheter. Det mörkare klinkergolvet skapar en stilfull kontrast mot de ljusa ytskikten och bidrar till ett lättskött och funktionellt utrymme som passar perfekt för både familj och gäster.

KÖK

Köket är stilrent renoverat med en modern och tidlös utformning där ljusa materialval och genomtänkta detaljer skapar en fräsch och inbjudande miljö. Här möts du av vita skåpluckor, generösa arbetsytor i trä och ett elegant kaklat stänkskydd som tillsammans ger ett ljust och enhetligt intryck. Köket är utrustat med nya vitvaror och erbjuder gott om både förvaring och arbetsyta för en smidig vardag.

I anslutning till köket finns en ljus matplats med plats för familj och gäster. Det stora fönsterpartiet ger ett fint ljusinsläpp och skapar en trivsam plats för dagens alla måltider. Från köket finns även en naturlig öppning mot vardagsrummet, vilket bidrar till en social och öppen känsla med fina siktlinjer mellan bostadens sällskapsytor. Ett modernt och välplanerat kök där funktion, komfort och estetik samspelar på bästa sätt.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är ett ljust och trivsamt sällskapsrum med vackert parkettgolv som tillsammans med de ljusa ytskikten skapar en varm och inbjudande atmosfär. Generösa fönsterpartier släpper in rikligt med dagsljus och ger en fin kontakt med den grönskande trädgården utanför. Här finns gott om plats för både soffgrupp och övrigt möblemang, vilket gör rummet till en naturlig samlingspunkt för familj och vänner.

En nyinstallerad kamin bidrar med både behaglig värme och hög trivselfaktor under årets kallare månader. Från vardagsrummet nås den rymliga uteplatsen via ett stort glasparti, vilket skapar en naturlig övergång mellan inne- och utemiljön. Uteplatsen erbjuder generösa ytor för matgrupp och umgänge och vetter mot den lummiga, insynsskyddade trädgården som omges av grönska. Ett välplanerat vardagsrum där ljus, komfort och sociala ytor samspelar på bästa sätt.

ÖVRE PLAN

ALLRUM

På övre plan finns ett ljust och trivsamt allrum som erbjuder en flexibel yta för exempelvis tv-rum, läshörna, hemmakontor eller extra sällskapsyta. Rummet har ett vackert parkettgolv, ljusa ytskikt och ett generöst ljusinsläpp som skapar en luftig och inbjudande känsla.

Från allrummet nås den överbyggda balkongen som erbjuder en rofylld plats för morgonkaffet eller en stunds avkoppling med utsikt över den grönskande omgivningen. Balkongen blir en naturlig förlängning av rummet och bidrar till en härlig känsla av rymd och närhet till naturen.

Tack vare det centrala läget på övre plan fungerar allrummet som en naturlig samlingspunkt mellan bostadens övriga rum och skapar en social och välkomnande miljö för hela familjen.

SOVRUM 1

Sovrum på övre plan med ett fint ljusinsläpp från fönstret som skapar en ljus och trivsam känsla. Rummet har ett vackert parkettgolv och erbjuder plats för säng, förvaring och övrigt möblemang efter behov. Den väl tilltagna ytan gör rummet flexibelt och passar lika bra som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Ett rogivande rum med utsikt mot den grönskande omgivningen och ett lugnt läge på bostadens övre plan.

BADRUM

Badrummet på övre plan är rymligt och funktionellt utformat med helkaklade väggar och klinkergolv i ljusa toner som skapar en tidlös och lättskött miljö. Här finns en generös duschplats med glasvägg, wc, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder praktisk förvaring. För extra komfort är badrummet utrustat med två handdukstorkar som bidrar till både bekvämlighet och en behaglig inomhusmiljö.

Den väl tilltagna ytan ger en luftig känsla och gör badrummet bekvämt att använda för hela familjen. Ett funktionellt badrum med gott om plats för vardagens behov och ett centralt läge på bostadens övre plan.

SOVRUM 2 + KLÄDKAMMARE

Husets andra sovrum på övre plan är ett ljust och välplanerat rum med parkettgolv, ljusa ytskikt och ett fint fönsterparti som ger ett behagligt ljusinsläpp. Rummet erbjuder plats för såväl säng som övrigt möblemang och lämpar sig utmärkt som sovrum, gästrum eller arbetsrum beroende på behov.

I direkt anslutning till sovrummet finns en praktisk klädkammare som ger goda förvaringsmöjligheter och bidrar till en funktionell och välorganiserad boendemiljö. Ett trivsamt rum med lugnt läge på övre plan och utsikt mot den grönskande omgivningen.

SOVRUM 3

Husets tredje sovrum på övre plan är ett rymligt och harmoniskt rum med parkettgolv, ljusa ytskikt och ett stort fönster som ger ett fint ljusinsläpp samt utsikt mot den grönskande omgivningen. Rummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng och övrigt möblemang, vilket gör det väl lämpat som ett trivsamt master bedroom.

Längs ena väggen finns garderober som erbjuder praktiska förvaringsmöjligheter och bidrar till en välorganiserad och funktionell miljö. Tack vare rummets storlek, ljusa färgsättning och lugna läge på övre plan skapas en rofylld plats för vila och återhämtning.

KÄLLARE

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga i källarplanet med gott om plats för tvätt och klädvård. Här finns tvättmaskin, utrymme för torkning samt goda förvaringsmöjligheter. I rummet finns även varmvattenberedaren installerad, vilket gör det till ett praktiskt och funktionellt driftutrymme för huset.

FÖRRÅDSRUM

Förråds-/hobbyrum i källarplan

Praktiskt rum i källarplanet som lämpar sig utmärkt som förråd, hobbyrum eller arbetsyta. Här finns gott om plats för förvaring av säsongsutrustning, verktyg och andra tillhörigheter. I rummet finns även husets elcentral installerad. Ett funktionellt utrymme som erbjuder många användningsmöjligheter utifrån familjens behov.

KLÄDKAMMARE

Klädkammare i källarplan

Stor och praktisk klädkammare i källarplanet med generösa förvaringsmöjligheter. Här finns gott om plats för kläder, skor, säsongsutrustning och övriga tillhörigheter, vilket bidrar till en välorganiserad vardag. Den väl tilltagna ytan gör rummet flexibelt och användbart även som förråd eller extra förvaringsutrymme efter behov.

GILLESTUGA

Gillestuga i källarplan

Rymlig och trivsamt gillestuga med heltäckningsmatta och vit träpanel på väggarna. Rummet erbjuder generösa ytor för både umgänge och avkoppling och lämpar sig utmärkt som tv-rum, hobbyrum eller extra sällskapsyta. Tack vare den väl tilltagna storleken finns gott om plats för större möbelgrupper och flexibel användning efter familjens behov. Ett inbjudande extrarum som ger huset ytterligare sociala ytor.

Kostnader

Tomträttsavgäld

11250 kr / år

Driftskostnader

- Elektricitet: 25584 kr/år
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 23518 kWh
- Försäkring: 3444 kr/år
- Samfällighet: 23999 kr/år
- el till garaget, vatten, sopor, snöröjning, Tele2 tvutbud samt Tele2 Play, trädgårdsutrustning för att låna som tex grill, gräsklippare, trädgårdsverktyg

Total driftskostnad: 53027 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Vet ej
- **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, samtliga fönster utbytt 2017 samt tilläggsisolerat kring dem. Tilläggsisolerad vind 2019, målat trädelen 2019 samt 2026, altan 2019, ny el draget 2017, ny varmvattenberedare 2019, nytt kök 2019 samt vitvaror, alla ytskickt omgjorda 2018/2019 såsom ekparkett, målning, tapetsering på båda planen samt källaren, toaletten helrustad 2019, kamin installerad samt skorsten 2018
- **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.)**
Vet ej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 1 806 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 1 000 000 kr
 - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: HÖJERSDAL GA:1
-

Information om objektet

- Boarea: 110 m²
 - Biarea: 55 m²
 - Antal våningar: 2
 - Skick: Gott
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Balkong, Eldstad, Internet, Uteplats
 - Bjälklag: Lättbetong
 - Grund: Källare
 - Byggnadstyp: 2 plan med källare
 - Fasad: Puts
 - Fönster: Treglas
 - Grundmur: Lättbetong
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Direkt-el, Ved
 - Stomme: Lättbetong
 - Tak: Papp
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Källare
 - Ventilation: Mekanisk frånluft, 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