

**250 000 kr**

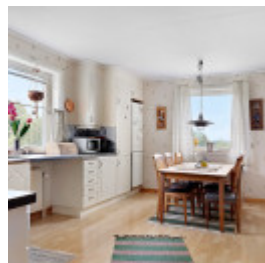
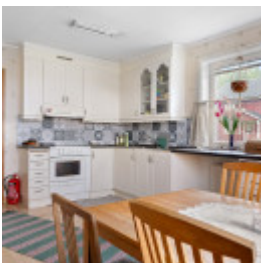
## Orrnäs 295

<b>Län</b>	Jämtland	<b>Typ</b>	Villa
<b>Kommun</b>	Strömsund	<b>Område</b>	Rossön
<b>Gatuadress</b>	Orrnäs 295	<b>Tomtarea</b>	1574 m <sup>2</sup>
<b>Boarea</b>	128 m <sup>2</sup>		

### Charmigt hus med potential och fantastisk sjöutsikt!

Timmerhus från 1880 med fantastisk utsikt över Bölessjön och omgiven av vacker natur med berg och forsar. Denna charmiga villa erbjuder en unik möjlighet att skapa ditt drömhjem i en naturskön miljö. Här finns fina promenadstråk, skoterleder och en slalombacke för den aktiva familjen. För den fiskeintresserade finns flera sjöar i närheten som erbjuder utmärkta fiskemöjligheter. Villan har två våningar och är utrustad med stor uteplats, vilket ger gott om möjligheter att njuta av den omgivande naturen. Trots sitt lantliga läge är det bara en kort cykeltur eller promenad till byn Rossön, där du hittar skola, mataffär, butiker och bio. Detta är en plats där du kan njuta av både avkoppling och friluftsliv, samtidigt som du har tillgång till nödvändig service. Missa inte chansen att förvärva denna unika villa med stor potential!

# Välkommen

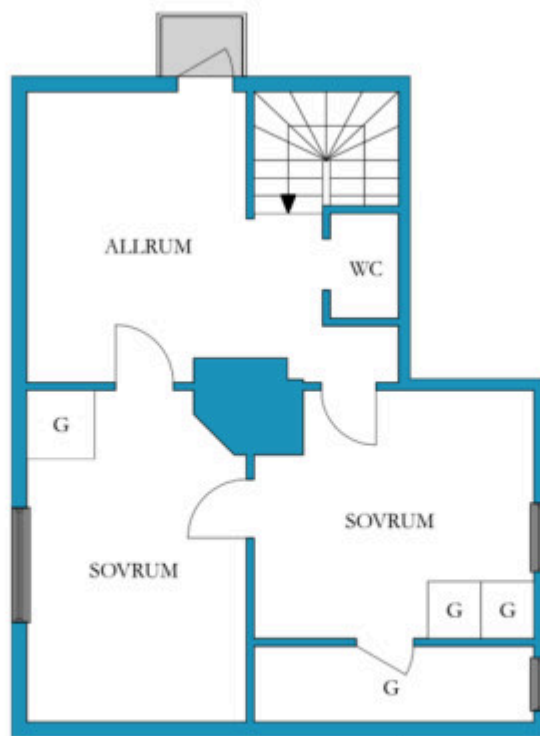


# Planritningar



ENTRÉPLAN

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

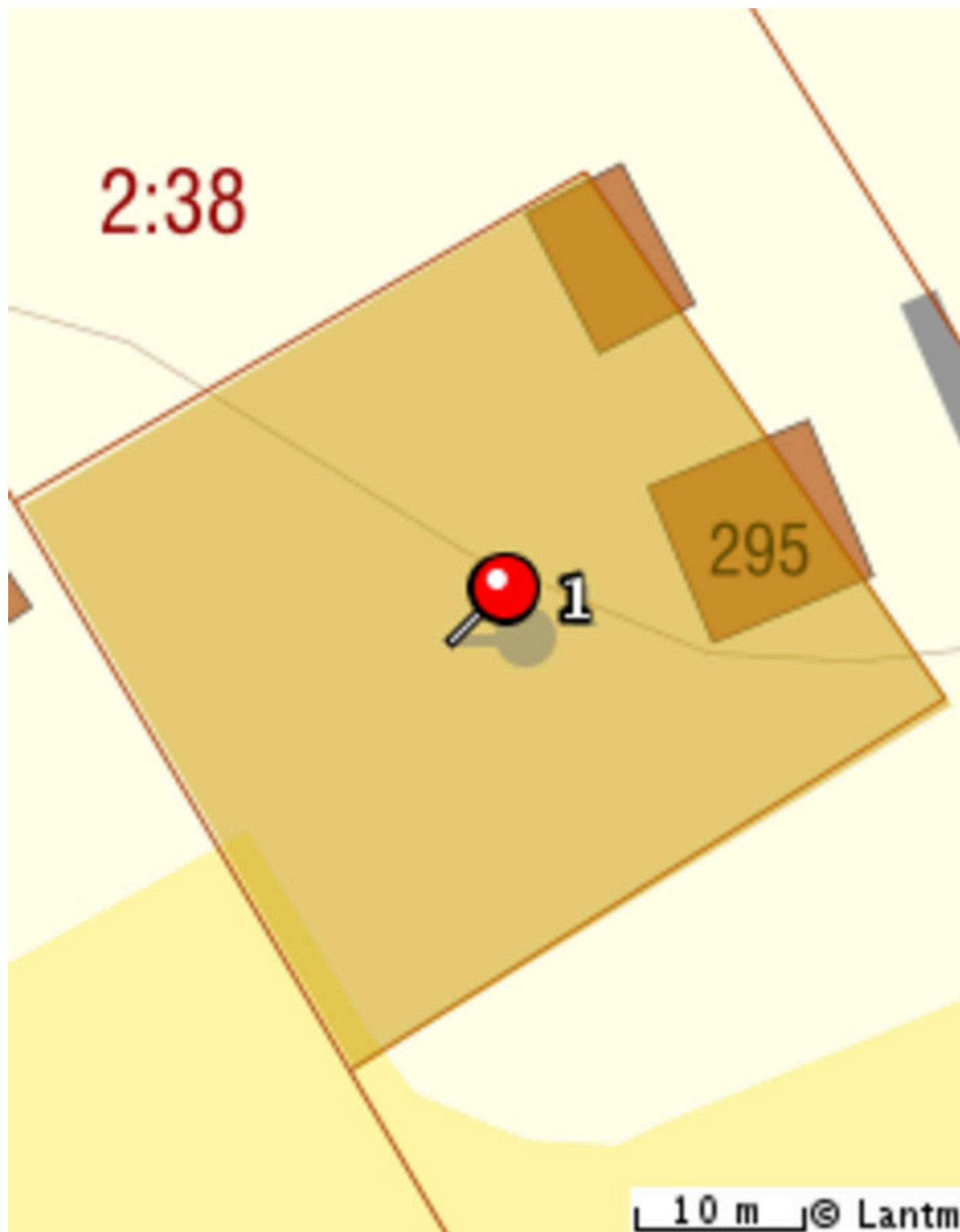


ÖVRE PLAN

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



# Fastighetskarta



# Beskrivning

## -Entréplan-

### Hall

Plats för avhänging av ytterkläder på hatthylla. Förvaring under trappan.  
Plastmatta på golv och tapetserade väggar.

### Kök

Rymligt kök utrustat med spis med ugn, köksfläkt och kombinerad kyl/frys. Goda förvaringsutrymmen i skåp och lådor. Plats för större köksbord med flera sittplatser vid fönster.  
Laminatgolv och tapetserade väggar.

### Pannrum

Här finns ved- och elpanna samt varmvattenberedare.

### Sovrum

Plats för dubbelsäng. Förvaring i två garderober. Öppen spis.  
Trägolv och tapetserade väggar.

### Badrum

Toppmatad tvättmaskin (2021), duschkabin, wc, tvättställ och spegelskåp. Öppningsbart fönster.  
Våtrumsmatta på golv och väggar.

### Vardagsrum

Luftig yta med plats för både soffa och matsalsbord. Här finns en charmig kakelugn (ej i bruk idag) som förhöjer mysfaktorn.  
Utgång till altan under tak i västerläge med eftermiddagssol. Utsikt över vatten och berg.  
Laminatgolv och tapetserade väggar.

## - Övre plan-

### Allrum

Möblerbart med förslagsvis en soffgrupp. Utgång till balkong (den måste ev rivas).  
Plastmatta på golv och tapetserade väggar.

### Gästtoalett

Utrustad med wc och tvättställ.  
Plastmatta på golv och tapetserade väggar.

### Sovrum

Plats för dubbelsäng. En garderob finns.  
Laminatgolv och tapetserade väggar.

### Sovrum

Plats för dubbelsäng. En garderob finns. Alkov med platsbyggd säng.  
Plastmatta på golv och tapetserade väggar.

## Övrig information

Enligt fastighetskarta från Lantmäteriet ligger byggnaderna delvis utanför tomtgräns.  
Enligt uppgift från säljaren finns inget skrivet avtal kring detta.

Nytt taxeringsvärde är 249 000 kr.

## **Friskrivningsklausul**

Fastigheten säljs delvis möblerad med friskrivningsklausul.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

1867 kr / år

---

## Driftskostnader

- Uppvärmning 31339 kr/år  
- inkl el (avser 12665 kWh/år)
- Vatten/avlopp 2270 kr/år
- Sophämtning 1000 kr/år
- Försäkring 3459 kr/år

---

**Total driftskostnad: 38068 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, men den öppna spisen är fylld med isolering (gullfiber). Har ej varit sotat eller använt på länge.

- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**

Ja, köksgolvet är kallt på ett ställe.

- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**

Ja, vattnet går inte att stänga av (ballofix saknas).

- **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, installerat ekparkett i vardagsrummet samt målat ytskikt och innerdörrar. Bytt toastolar.

- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**

Ja, för toastolarna.

- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**

Ja, taket i hallen behöver spikas om och målas. Balkongen är i stort behov av renovering (ev rivning). I förrådet under trappan luktar det fukt. Den öppna spisen i sovrummet är fylld med isolering och kan därför inte nyttjas som det är nu. Den öppna spisen i vardagsrummet är inte heller i bruk, behöver testas. En platta på spisen är sämre och bör bytas. Spricka i en ruta i altandörr i vardagsrummet. Lägre vattentryck i badrummet. Luftvärmepumpen lägger av ibland, så den bör bytas. Fönsterfoder behöver renoveras.

- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**

3

- **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

- Fastighetsbeteckning: ORRNÄS 2:38
  - Taxeringsvärde: 191 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 150 200 kr
  - Rättigheter: Officialservitut 23-BOM-663 VÄG
- 

## Information om objektet

- Boarea: 128.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 5.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Skick: Mindre gott
  - Varmvatten: Varmvattenberedare från 2019
  - Avlopp: 2-kammarbrunn
  - Bekvämligheter: Balkong, Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Krypgrund
  - Byggnadstyp: 1½ plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Tvåglas
  - Parkering: Bilplats
  - Uppvärmning: Direkt-el, Luftvärmepump, Ved
  - Stomme: Timmer
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Lekstuga, Vedbod
  - 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 påbörja budgivningen måste Hemverkets budgivningsregler accepteras. Detta är en säkerhet för både köpare och säljare så att alla parter vet vad som gäller. Säljaren har till exempel rätt att bestämma vilket bud denne vill acceptera oavsett vem som har högst bud. Som köpare kan du underlätta affären genom att exempelvis ha klart finansiering till handpenning, beviljat lånelöfte och koll på inflyttningsdatum.

- **Påbörja budgivning**

Genom att lägga bud får du fortlöpande information om lagda bud via mail och SMS fram tills dess att budgivningen avslutas. Inga bud är bindande förrän köpekontrakt är påskrivet.

- **Efter avslutad budgivning**

Mail och SMS skickas ut till säljare och samtliga budgivare som informerar om att budgivningen är avslutad. Den ansvarige fastighetsmäklaren tar kontakt med båda parterna som får ta del av budgivningshistorik som innehåller tidsstämpel, namn och telefonnummer.

Mer information om budgivningen hittar du på objektbeskrivningen/annonsen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38



**Victoria Lundgren**

**Ansvarig Fastighetsmäklare**

077-081 00 38

[hemverket@highestate.se](mailto:hemverket@highestate.se)