

3 350 000 kr

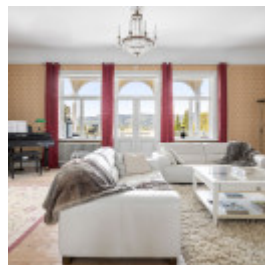
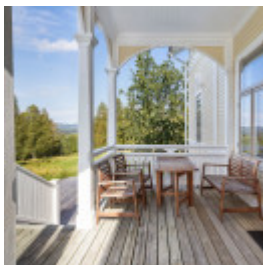
Pålgård Kyrkoherdegården 240

Län	Jämtland	Typ	Villa
Kommun	Ragunda	Område	Pålgård
Gatuadress	Pålgård Kyrkoherdegården 240	Tomtarea	3858 m ²
Boarea	400 m ²		

Pampig kyrkoherdegård med originaldetaljer och stort gårdshus!

Välkommen till denna vackra och välskötta kyrkoherdegård i toppskick, belägen på en höjd med enastående utsikt över det kuperade landskapet där Indalsälven slingrar sig genom dalgången. Här bor du i ett högt, vackert och avskilt läge, men ändå med närhet till Hammarstrands centrum. Ett boende som kombinerar modern komfort med historisk charm – perfekt för dig som söker ett hem i en naturskön, fridfull och privat miljö. Denna fantastiska villa är smakfullt renoverad i gammaldags stil med bevarade originaldetaljer och erbjuder en unik herrgårdskänsla. De rymliga och ljusa rummen har högt i tak och ger ett luftigt och stilrent intryck, medan rustika trägolv och vackra fönster bidrar till en varm och inbjudande atmosfär. Ett drömboende för den som uppskattar stora ytor, klassisk arkitektur och en underbar utsikt!

Välkommen

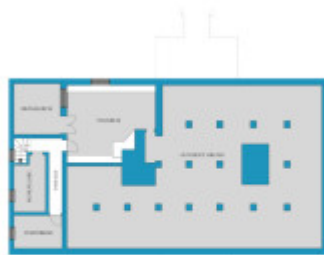


Planritning



ÖVRE PLAN

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



KÄLLARE

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

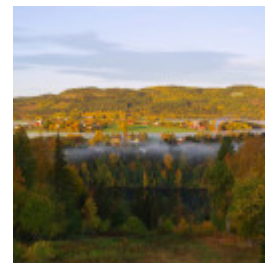
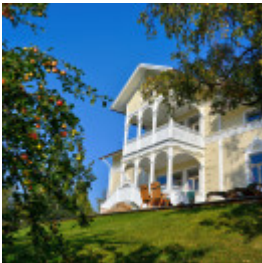


NEDRE PLAN

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



Säljarnas egna bilder



Rumsbeskrivning

-Entréplan-

Välkommen in genom den ståtliga huvudentrén, där vackra dubbeldörrar öppnar upp till en ljus och luftig yttre hall med smakfulla glaspartier som släpper in rikligt med dagsljus. Härifrån fortsätter du till den inre hallen, en plats som andas elegans med sina tapetserade spegelpartier och imponerande takhöjd. Hallen bjuder på en känsla av rymd och förbinder dig med resten av våningen, inklusive trappan som leder upp till det övre planet.

Det rymliga vardagsrummet, som också nås från hallen, är husets hjärta. Här sprider en spisinsats skön värme och skapar en inbjudande atmosfär under kyliga höst- och vinterkvällar. Från vardagsrummet kan du kliva ut på en vacker veranda, där en trappa leder vidare ner till ett stort altandäck i soligt läge. Altanen, som sträcker sig längs hela husets långsida, erbjuder en vidsträckt och hänförande utsikt över det natursköna landskapet – en perfekt plats för avkoppling och härliga stunder med familj och vänner.

Intill vardagsrummet ligger matsalen, ett ljust och generöst rum med plats för stora sällskap. Matsalen ligger i direkt anslutning till det hemtrevliga köket, som är både rymligt och funktionellt. Här finns gott om plats för den stora familjen att samlas kring matlagning och umgänge. Köket är utrustat med modern standard, inklusive kyl, spis med ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt och två diskbänkar. En vedspis adderar både charm och funktion och kan användas för att sprida extra värme eller laga mat på traditionellt vis. I anslutning till köket finner du även ett rymligt skafferi för extra förvaring.

De två arbets-/sovrummen på entréplan erbjuder flexibla användningsmöjligheter och rymmer platsbyggda bokhyllor och förvaring. Det ena rummet har en nyrenoverad murstock med en elegant täljstenskamin, och ett stort kassaskåp som en gång i tiden användes som arkiv. Här finns även två praktiska förråd, varav det ena kan återställas till en toalett.

Flertalet av entréplanets rum har rustika trägolv som ger en genuin karaktär och förstärker husets tidlösa charm. Stora fönster i varje rum släpper in generöst med ljus och ger en känsla av luftighet och trivsel.

– Övre plan-

När du tar trappan upp till övre plan möts du av en stor, öppen hall med parkettgolv, en spisinsats och utgång till en av husets tre balkonger. Hallen fungerar utmärkt som ett allrum och erbjuder gott om utrymme för avkoppling. Härifrån har du tillgång till fyra sovrum, alla med sina egna unika kvaliteter och vackra utsikter.

Till höger i hallen ligger en stor och härlig sal, just nu använd som kontor. Här pryds väggarna av platsbyggda bokhyllor och rummet domineras av en vacker kakelugn. Från salen kan du stiga ut på en av de tre balkongerna, som ligger i ett högt, soligt läge med en vidunderlig utsikt över landskapet – en idealisk plats för morgonkaffet eller en lugn stund i solen.

Det stilfulla bad- och duschrummet är inrett i klassiskt svartvitt och rymmer både badkar och dusch med vikbara dörrar, samt en praktisk kommod med tillhörande överskåp. Här finns även en separat wc-del med pelarhandfat och wc. Från badrummet når du en väl tilltagen tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare, samt generösa förvaringsutrymmen i form av skåp och garderober.

Sammanfattningsvis erbjuder detta hem enastående möjligheter till ett bekvämt, stilfullt och charmigt boende där varje rum har något unikt att erbjuda. Ett hem som verkligen måste upplevas på plats!

Balkonger/uteplatser

Här kan man välja om man vill sitta i skugga eller sol. I soligt läge finns både en veranda med trappa ner till ett större altandäck samt en balkong. Från denna sida har du en härlig utsikt över dalen. I öster finns en balkong

och en mindre altan. Ännu en balkong finns på ena husgaveln i anslutning till ett av sovrummen. I trädgården finns många möjligheter att skapa egna uteplatser

Gårdsbyggnad

Gårdsbyggnad i två plan med möjlighet till fyra eldstäder. Förråd, pigkammare och bakstuga plus separat garage med förråd på nedre plan. Ett stort och ett något mindre rum på övre plan. Övre plan och delar av nedre plan är isolerat och värms upp med luftvärmepump. I garagedelen finns golvvärme installerat. Huset har plåttak och grund i huggen sten. Byggnadsarean är cirka 200 kvm enligt säljarens information.

Område

Närhet till centrala Hammarstrand där det finns service bland annat i form av livsmedelsbutiker, postombud, systembolag, hälsocentral, apotek, räddningsstation, blomsterbutik, jaktbutik, gatukök, pizzeria, vandrarhem, camping och hotell.

För den natur- och sportintresserade finns här goda möjligheter till bland annat fiske, jakt, skidåkning, vandring, ridning, padel, bad, skoter- och rodelåkning. I Hammarstrand finns en slalombacke med flera nedfarter. På toppen av berget har man en hänförande utsikt över Ragundadalen. Närliggande finns även en rodelbana vilket är unikt för området och Jämtland. Vandringsleder och skidspår finns på flera platser i kommunen. I Ammerån, som är en känd fiskeström, finns ett av Sveriges bästa fiskevatten, särskilt efter harr. Strax utanför Hammarstrand ligger ett aktivitetscenter med bland annat zorbing, offroad-åkning, kanoting, zipline och bumperball. För den som inte vill bada i Indalsälven finns flera badsjöar i området. En av dem har en sandstrand som påminner om semesterparadis i utlandet.

I Ragunda finns Döda fallet, ett dött vattenfall som är resultatet av Sveriges värsta naturkatastrof orsakad av människan år 1796. I dag ett välbesökt och omtyckt besöksmål. Döda fallet är centrum i Geopark Indalsälven, en park med ett 30-tal besöksmål av stort geologiskt intresse. Flera av besöksmålen har uppmärksammats internationellt tack vare dess sällsynta geologi. En av platserna har utsetts till ett av hundra unika geologiska arv i världen.

Inte långt ifrån Döda fallet ligger Thailändska paviljongen, Kung Chulalongkorns minnesbyggnad, som en exotisk juvel i den jämtländska skogen. Det är den enda kungliga Thailändska Paviljongen belägen utanför Thailand.

För mer information se <https://ragundadalen.se/>

Avstånd till Sollefteå är 6,7 mil, avstånd till Sundsvall och Östersund är cirka 10 mil åt vardera håll.

Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Ragunda Ragunda Prästbord GA:3
Förvaltning: Kyrkvägens samfällighetsförening
Ändamål: Väg

Ragunda Ragunda Prästbord GA:2
Ändamål: Vattentäkt med ledning, reservoar, pumphus med pump och hydrofor

Kostnader

Fastighetsavgift

4770 kr / år

Driftskostnader

- Uppvärmning 29045 kr/år
- inkl hushållsel. Baserad på 34611 kWh och år. Kostnaden är uppskattad och omfattar huvudbyggnadens uppvärmning plus golvvärme i garaget. Genom eldning i de många eldstäderna kan elförbrukningen - och därmed driftskostnaden - minskas.
 - Försäkring 7957 kr/år
 - Vatten/avlopp 1807 kr/år
 - Sotning 2118 kr/år
 - Sophämtning 2815 kr/år
- inkl slamtömning.
 - Vägförening 2247 kr/år
-

Total driftskostnad: 45989 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?**

Ja, det finns det. Den har inte varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet.

- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**

Ja, RENOVERINGAR HUVUDBYGGNADEN Målat golv i ett sovrum på övre plan 2024. Målat matkällare och källartrappa 2024. Målat tvättstugan 2024. Renoverat och målat fönster och fönsterbrädor 2022-2024. Målat huset och genomfört nödvändiga reparationer utvändigt 2022-2024 Renoverat delar av köket 2020. Installerat eluttag på utsidan av huset samt el för bilvärmare med timer 2019. Installerat nytt badkar 2019. Installerat belysning på vinden 2018. Installerat platsbyggda bokhyllor på kontor övre plan 2018. Tapetserat kontor på övre plan 2018. Installerat skåp i tvättstugan 2018. Installerat ny bergvärmepump 2017. Monterat ny ytterdörr med sifferlås 2017. Slipat golv i hallar på övre och nedre plan, ett arbets-/sovrum på nedre plan samt på kontor övre plan 2017. Installerat kamin i sovrum 2016. Renoverat murstock och installerat täljstenskamin i ett arbets-/sovrum på nedre plan 2016. Installerat platsbyggda bokhyllor i ett arbets-/sovrum på nedre plan 2016. Installerat ny köksfläkt 2015. Installerat torktumlare 2015. Renoverat delar av köket och lagt laminatgolv 2015. Installerat vedspis i kök 2015. Installerat kakelugn på kontor övre plan 2015. Tilläggsisolerat vinden 2014. Ytskiiktsrenoverat större delen av huset och målat invändigt 2014-2016 Renoverat badrum 2011. ÖVRIGA RENOVERINGAR/FÖRBÄTTRINGAR Dränerat på baksidan av gårdshuset 2021. Installerat ny grind 2020. Isolerat övre och delar av nedre plan i gårdshuset 2020. Installerat eluttag (3-fas) på övre plan i gårdshuset 2020. Installerat luftvärmepump i gårdshuset 2020. Byggt altaner på fram- och baksidan av huvudbyggnaden 2020. Skapat en ny gårdsplan 2018. Dränerat kring huvudbyggnaden 2018. Installerat golvvärme och eluttag 3-fas i garaget 2014.

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

Renoveringar som kräver fackman har gjorts av fackmän.

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

Nej

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

Kodlås till huvudingång.

- **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: RAGUNDA PRÄSTBORD 1:25
 - Taxeringsvärde: 636 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 2 st, sammanlagt 1 060 000 kr
 - Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter: RAGUNDA PRÄSTBORD GA:3, GA:2
 - Rättigheter: Förmån: Officialservitut 23-RAG-2875 AVLOPP
-

Information om objektet

- Boarea: 400.00 m²
 - Biarea: 50.00 m²
 - Antal våningar: 3
 - Avlopp: 3-kammarbrunn
 - Bekvämligheter: Balkong, Fiber, Uteplats
 - Bjälklag: Trä
 - Grund: Källare
 - Byggnadstyp: 2 plan med källare
 - Fasad: Liggande träpanel
 - Fönster: Tvåglas
 - Grundmur: Natursten
 - Parkering: Garage med cementgolv och golvvärme. Elinstallation för bilvärmare med timer.
 - Plåtarbete: Hängrännor och stuprör
 - Uppvärmning: Bergvärme, Olja, Vattenburen, Ved
 - Stomme: Timmer
 - Vatten: Enskilt vatten som delas med två grannfamiljer.
 - 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



Christian Johansson
Ansvarig Fastighetsmäklare
077-081 00 38
hemverket@highestate.se