

Objektsbeskrivning

Älvsjö - Herrängen - Murgrönsvägen 18



Villa i Herrängen mot allmänning.

Pris	8 495 000 kr Utgångspris
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	90 m ²
Tomtarea	566 m ²
Visning	Söndag 21/4 kl. 11:30-12:30 • Premiärvisning. Välkommen med din anmälan till mäklaren.

INTERIÖR



Antal rum	6 varav 4-5 sovrum
Boarea	90 m ² + biarea 80 m ²
Areakälla	Angivet av säljaren

Allmän beskrivning av interiören

HALL

Stor och ljust hall med generöst utrymme för att hänga av sig ytterkläder och skor. Från hallen leder vägarna till samtliga rum på husets entréplan, vilket ger en smidig och välkomnande atmosfär. Golvet pryds av robust material från 2000 och kompletteras av behaglig vattenburen golvvärme, vilket ger både hållbarhet och komfort.

SOVRUM 1

Ett ljust och trivsamt sovrum med fönster som öppnar upp mot den grönskande trädgården. Här möts du av tåligt laminatgolv och väggar i ljusa nyanser.

WC

Gäst WC med målade väggar och klinkers på golv. Vägg hängd WC samt handfat och badrumsskåp.

KÖK

Välkommen in i ett omsorgsfullt planerat kök från 2003 med en välkomnande matplats som vetter mot trädgården. Här finner du även ett fullt utrustat kök med moderna vitvaror såsom kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll och diskmaskin. Golvet pryds av ekparkett. Fönstren mot husets gavel och den öppna planlösningen mot vardagsrummet främjar socialt umgänge och skapar en sammankopplad känsla.

MATRUM

Mot trädgården finner man detta ljusa och trevliga matrum med plats för 4-8 personer, utformat som ett charmigt burspråk som inbjuder till gemensamma måltider och glada samtal.

VARDAGSRUM

Det ljust och socialt vardagsrummet mot husets framsida välkomnar till avkoppling och gemenskap. Plats för soffor och en mysig atmosfär framför den öppna spisen blir detta rummet ett naturligt samlingsställe. Fönstren mot husets framsida ger en vacker utsikt och golvet pryds av parkett som tillför en varm och inbjudande känsla.

SOVRUM 2

Direkt anslutet till vardagsrummet finner du detta ljusa rum, för närvarande använd som sovrum. Rummet kan användas som två separata sovrum eller omformas till ett större rum. Fönstren vetter mot husets framsida och fyller rummet med naturligt ljus och frisk luft.

WALK-IN CLOSET

En del av det stora sovrummet har förvandlats till en rymlig walk-in closett med gott om förvaringsmöjligheter, vilket ger möjlighet till en organiserad och funktionell förvaring. Vid behov kan det återställas till ett stort master bedroom för ultimata komfort och utrymme.

Nedre plan

HALL

Öppen hall med klinkers på golv.

SOVRUM 3

Bra sovrum med förvaring. Klinkers på golv och ljusa väggar.

EXTRA VARDAGSRUM/

Här finns också ett stort rum för lek och spel eller som ett gemensamt tv rum. Idag disponeras rummet som ett generations sovrum, rummet har en egen ingång via husets kortsida

ENTRÉ nedre plan

på Husets gavel finns en entré till husets nedre plan, har står bergvärmepannan, och här finns också möjlighet till förvaring och kanske en verkstad för den hobby intresserade, väldigt praktisk att komma in i huset via denna väg.

BADRUM/TVÄTTSTUGA

Stort badrum med ek inredning med en snygg blandning av kakel och klinkers. Stor öppen strildusch. En snygg integrerad handdukshylla. Vägghängt handfat samt badrumsskåp. Fukt styrd fläkt.

Här finns också husets tvättstuga med tvättmaskin och tumlare. Kakel och klinkers och el golvvärme, handtorkstork.

RUM

Som en del i utbyggnaden finns här ett stort utrymme som kan användas som förvaring eller som sovrum allt enligt egna önskemål. Klinkers på golv

ÖVRE PLAN

Vi tar trappen upp till den del av huset som under 2000 inredds som sovrum samt arbetsrum, mot husets ena gavel finns plats för stor dubbelsäng i en del av den inredda övervåningen. På motsvarande andra sidan mot husets andra gavel finns möjlighet till ytterligare ett sovrum eller arbetsrum. Ljuset kommer in via takfönster och fönster ut mot husets kortsida

TRÄDGÅRD

Trädgården bjuder på sköna uteplatser i solens alla läge, praktiskt förråd samt ett bubbelbadkar och skön avkoppling. Njut av solen under sommarens alla dagar, bjud in till fest med vänner och familj och ta del av tomtens alla ytor.

FÖRRÅD

Generöst förråd om ca 10 kvm för trädgårdens alla pinaler.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Välkommen till denna charmigt renoverade villa som är belägen i den idylliska omgivningen av Herrängen. Med en total boyta på 170 kvadratmeter och en inredd övervåning erbjuder detta hem en perfekt balans mellan utrymme och bekvämlighet.

När du kliver in möts du av ett öppet och ljust kök med en generös matplats, som byggdes till år 2000 och vetter mot den grönskande trädgården. Vardagsrummet, med en öppen spis, ligger i anslutning till köket och skapar en inbjudande atmosfär för samvaro och avkoppling.

Huset har fyra till fem sovrum, vilket ger gott om plats för familjen eller gäster att trivas. Dessutom finns det gott om utrymme för upp till tre bilar, vilket är praktiskt för den moderna familjen.

Ett stort badrum bidrar till bekvämligheten i vardagen, medan den ekonomiska bergvärmern ser till att huset är både miljövänligt och kostnadseffektivt när det kommer till uppvärmning. Tillsammans med den mysiga öppna spisen blir detta hem en plats där man verkligen kan njuta av varje stund, oavsett årstid.

Adress	Murgrönsvägen 18, 12555 Älvsjö
Fastighetsbeteckning	Stockholm Studentsången 2
Tomt	566 m ² , friköpt
Uteplats	Flera uteplatser finns på tomten
Bilplats	Plats för 2 bilar på uppfart
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Planbestämmelser	Tomtindelning (1949-02-17) Stadsplan (1947-08-22)
Pantbrev	14 st, totalt 5 014 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 5 117 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 928 000 kr, småhusmark 3 189 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med inredd vind
Byggår	1949
Fasad	Trä
Stomme	Trä samt murverk
Grundläggning	Platta på mark i källare
Fönster	Isolerglas
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme samt direktverkande el övre plan. Öppenspis samt Solpaneler
Ventilation	Självdrag samt mekanisk frånluft i våtutrymmen
Tv & bredband	Finns i huset
Renoveringar	1993 Fastigheten förvärvades 1998 Badrumsrenovering: Avloppsrör utbytta mot plast - värmegolv installerat 1998 Omdragning av all el + ny central (alla blyledningar borta)

2000 Fuktgenomslag sovrums källare mot altan åtgärdat, sprängsten låg mot grund & cementrör läckte - borttaget. Avrinning ledd till stenbänk

2000 Utbyggnad mot trädgård - 24m²+ källare - vattenburen värme i alla golv. Inredning av vind, avlastning med ny hjärtstock samt fackverk i ändar och stolpe i mitten

2001 Radonmätning 60 Bq/m³

2001 Övriga hänggrännors avrinning utledd till stenbänkar

2003 Köksrenovering, isolering av vägg, byggskiva+gips

2003 Värmegolv installerat gästström i källare

2004 Installation av luftkonditionering Daikin

2005 Byte av tak, papp och pannor (ej på utbyggnad)

2006 Ombyggnad av två sovrums till tre mittenplan. Nya innerdörrar

2006 Bergvärme installerat - ny värmepanna Nibe

2009 Vattenskada avloppsrör kök åtgärdat - innertak i badrum renoverat, inkl golv i kök o vardagsrum

2010 Elledning utbytt från luftledning - 75 Amp, extern central monterad - 3-fasuttag installerat i carport

2013 Bredband installerat via fiber - luftledning

2014 Radonmätning 140 Bq/m³

2016 Utbyte av vattenmätare och vattenrör från in-punkt i källare

2018 Hemlarm - byte till Sector Alarm

2020 Solceller installerade. SolarEdge-app.

2020 Elbilsladdare installerad. Easee.

2020 Samtliga fönster utbytta (utom vindsfönstret). Mockfjärds.

2021 Installerat Vattenvakt på inkommande vattenledning inkl vakt under diskmaskin

2021 12 M vattenrör utbytta källare efter droppande rör (med det alla varm- och kallvattenrör utbytta)

2021 Samtliga avloppsrör relinade

Övrigt

Utbyggnaden är typ 50 cm bredare och går närmare fönstren uppe och nere än bygglovet ritningar. Byggaren som byggde måttade fel och vi fick begära dispens i efterhand

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-03-01
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	87 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	42 000	El	0	Vatten/avlopp	5 900
Renhållning	3 100	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	8 200	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	59 200

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Kommentar	Uppvärmning innehåller också kostnad för hushållselen.
Elförbrukning	16 513 kWh/år
Elleverantör	ellevio
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 8 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 274 250	1 699 000	2 123 750
Lånebelopp	7 220 750	6 796 000	6 371 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	14 742	13 875	13 008
Driftskostnad	4 933	4 933	4 933
Fastighetsavgift	794	794	794
Netto boendekostnad per månad	20 469	19 602	18 735

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

- Janet Mattsson
- Nicklas Mattsson

OMGIVNING

Övrigt I detta hem har våra sju barn växt upp i en trygg och bekväm miljö med närhet till både pendeltåg, tunnelbana och bussar, förskolor, skolor, livsmedelsbutiker och fantastiska restauranger såsom Aloë, Rinos och Långbro Vårdshus. Trevliga platser som Herrängens Gård och Dasa Del Lago vid Långsjön, samt mysiga caféer som Fru Marias Bak och Bakfickan, har också varit en del av vår vardag. Herrängens närhet till Stockholm city, där linje 18 till Fruängen tar endast 20 minuter till T-centralen, kombinerat med den lugna atmosfären i villaområdet, har varit oslagbar för oss. Det är

också anledningen till att vi bara är den andra ägaren till huset sedan det byggdes 1949. Sedan 1993 har vi inte haft någon anledning att flytta härifrån, även om vi har bytt både jobb och skolor genom åren.

Att vi har bott i huset under lång tid har också gett oss möjligheten att renovera i lugn takt. Därför kan vi erbjuda ett hus som har blivit utbyggt, har en inredd vind och källare, nya fönster, solceller, renoverat tak, relinade rör, moderna elsystem, golvvärme på utvalda platser, elbilsladdare, trefasuttag och en fungerande öppen spis, bland annat.

Sommarhalvåret är särskilt vackert med grönskan runt omkring och en allmänning som skiljer oss från grannarna och ger barnen extra lektyta. Närheten till Långsjön och Älvsjöskogen är också en stor fördel - att promenera runt Långsjön är en billig och trevlig helgaktivitet, med eller utan barnvagn. På vintern finns skidspår och en skridskobana på Långsjön, medan sommartid kan man hyra en tennisbana från Herrängens Tennisklubb för en billig penning och spela så mycket man vill.

Att Kungens Kurva och Fruängen Centrum ligger nära har varit ovärderligt för oss, och att ta cykeln har ofta varit det enklaste alternativet. Trots att husen byggdes av dem som då hyrde tomterna (vår är friköpt) och ligger ganska nära varandra, upplever man sällan att det är trångt eller fullt av folk, även om det är många som går till Herrängens skola på morgnarna.

Med så många barn i familjen har huset naturligtvis fler rum än vad som kanske anses vara "normalt", men det beror också på att husets konstruktion nästan helt vilar på ytterväggarna. Det har gjort det både enkelt och billigt för oss att riva, flytta och bygga nya innerväggar genom åren. Den första familjen som bodde här mellan 1949 och 1993 skulle knappt känna igen sig.

Om du väljer att köpa vårt hus kan vi bara gratulera. Vi har trivts här i över 30 år och är övertygade om att du också kommer att göra det.

ÖVRIGT

BUDGIVNING - Vi använder oss av öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna som då har möjligheten att bjuda över varandra. Mäklaren noterar samtliga bud med namn på budgivaren, tidpunkt och bud, samt eventuella villkor med budet. Alla som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivningslistan med budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till säljare och köpare.

AVGIFTER/STÄMPELSKATT - 2024 tas en fastighetsavgift ut om 9 525Kr/år. Den ersätter tidigare fastighetsskatt och regleras, enligt upplupen tid, på tillträdesdagen. Nybyggda hus med värdeår 2007-2011 är skattebefriade i fem år och därefter betalar man halv fastighetsavgift i fem år. Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år. För obebbyggda tomter gäller fortfarande 1% av taxeringsvärdet i fastighetsskatt. Lagfartskostnad: 1.5 % av köpeskillingen för privatperson och 4.25 % för företag samt en avgift om f.n. 825 kr. Pantbrevs kostnad: på nya pantbrev 2 % av pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n. 375 kr.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av tomtens taxeringsvärde.person och 4.25 % för företag samt en avgift om f.n. 825

kr. Pantbrevs kostnad: på nya pantbrev 2 % av pantbrevs beloppet samt en avgift om f.n. 375 kr

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Älvsjö den 19 april 2024

Köpare

Älvsjö den 19 april 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Thomas Kihlman
Fastighetsmäklare
0708-43 08 63

thomas.kihlman@bjurfors.se

Thomas Kihlmans hjärta klappar för söderort. Han vurmar extra mycket för Älvsjö och Huddinge, områden som han mycket väl känner till. Han anser att rollen som fastighetsmäklare går långt bortom att bara förmedla bostadsaffärer; han vill dela med sig sina insikter och kunskaper om hur det är att bo i området. När du anlitar Thomas får du inte bara en mäklare utan en trygg, personlig guide med ett stort hjärta, ett genuint intresse för människor samt omfattande kunskap kring bostadsaffärer.





































