



Landvilla - Alsjövägen 7, Nybro.



Villa från 1932 på 105 m² + källarum på 8 m² i mycket fint och väl underhållet skick med massor av charm. Kommunalt vatten och avlopp. Luftvärme, ved och elvärme. Gästhus renoverat 2011 (tidigare yogasal) på 32 m², som även lämpar sig till kontor eller hobby. Gästhus från 2021 på 25 m² med enkelt pentry och mulltoa. Uthus och vedskjul. 1 319 m² trädgårdstomt i minisamhället Alsjöholm. 700 m. till Alsjösjön och 5 km. till Björnasjöbadet. 240 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/1s8S6tKLUDc>

Pris 1 750 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 5

Boarea 105 m² + biarea 8 m²

Tomtare 1 319 m²

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 3 sovrum

JC-000872

Sida 1 av 5



Boarea	105 m ² + biarea 8 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Alsjövägen 7 vid Nybro är en karaktärsfull landvilla som byggdes av arkitekter från Stockholm år 1932 på 105 m² + källarum på 8 m². Huset byggdes ursprungligen som två lägenheter, men är ombyggt till ett vanligt hus i dag. Allt är i mycket fint skick och har uppdaterats löpande, så huset ägnar sig till både helårs och fritidsbruk. På taket ligger nyare betongpannor från 2011 och tack vara mansardtak, finns det gott om plats även på övervåningen. Badrum från 2014 (renoverat 2022) och en extra toalett från 2016. Kommunalt vatten och avlopp. Nytt IKEA kök från 2021 med 100 liters VVB. Braskamin från 2011 och en vacker vit porslinskakelugn (godkänd) och en öppen spis på övervåningen (skorsten och eldstäder, utom öppna spisen, kontrolleras och sotas årligen). Elen är genomgången och till största delen utbytt med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Ut över eldstäderna finns bra luftvärmepump från 2019 och på övervåningen finns lite direktverkande elvärme. Ventil från bottenvåningen till övervåningen för bättre värmefördelning. Alla fönster utom i hallarna har bytts till isolerglasfönster 2021. De flesta golv är målade trägolv och på väggar och tak är det träpanel eller plankkonstruktionen synlig och betsad. Ingång från gårdssidan till mysig hall med gott om skåp och ca. 3 m. takhöjd. Toalett med WC och handfat (2016) och skafferier. Stort lantkök (2021) med diskbänk, elspis med keramisk håll, spisfläkt, ugn, diskmaskin (2022), kyl och frys och öppet valv till mysigt matsalsrum med luftvärmepumpens inredning och effekt braskamin med glaslucka. Hall (ursprungligen två dörrar, nu är en bländad och den kvarvarande ny från 2022) med trappa till övervåningen. Mysigt vardagsrum med vacker vit porslinskakelugn. Sovrum 1 med dubbelsäng. På övervåningen finns rymlig trapphall och litet arbetsrum med liten kupa, som även skulle kunna användas till barnkammare. Sovrum 2 med dubbelsäng, kupa, ventil för värmespridning och inbyggt skåp. Badrum med WC, handfat, badkar med dusch, mekanisk ventilation, tvätt/torkmaskin (2022). Sovrum 3 med dubbelsäng, öppen spis (fungerande, men ej i bruk) och garderober i kattvindar. Vissa möbler och annan lös egendom kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en f.d. yogasal inrett i sitt eget hus på ca. 32 m². Byggnaden renoverades 2011 och har bra betongtegeltak från samma år. Lokalen är isolerad och har fint målat trägolv och det finns luftvärmepump som uppvärmning (2018). Byggnaden används nu som gästhus men kan användas till mycket annat, t ex hemmakontor, ateljé eller lek/spelrum. Härutöver finns en nyare (2021) gäststuga på ca. 25 m² med plåttak. Här finns ett enkelt pentry med elspis, kylskåp och diskbänk, men vatten kommer från dunk och drivs med fotpump och inte indraget. Mulltoalett. Vardagsrum och sovrums i öppen förbindelse. Trägolv och elvärme. Lite lister och finisharbeten fattas runt ett par fönster. Slutligen finns ett uthus på ca. 10 m² som är tillbyggt på huvudhuset med plats för verktyg och redskap.

1 319 m² (friköpt) trädgårdstomt i det lilla samhället Alsjöholm med omkring 50 invånare. Liten byväg genom samhället, där det kommer mycket lätt lokal trafik och inte störande av betydelse. Det finns förstas grannar till sidorna och på andra sidan vägen, men på sommaren är det tät växtlighet och inget man lägger stort märke till. Bakom huset kommer man rakt ut i skogen och det är ca. 700 m. till närmaste sjö; Alsjösjön. Sjön är mestadels igenväxt, så det är inte någon badsjö, men med vacker natur och fågelliv. På tomten finns flera stor odlingslådor med ekologisk jord, så detta är perfekt



om man vill odla lite till självhushåll. Innergården är avskärmd och belagd med stenplattor. Stämningen på platsen är riktigt mysig om området i stort bjuder också på många naturupplevelser. Ca. 5 km. till närmaste badplats "Björnasjöbadet" i sjön Hultebräan, där det även finns goda vandringsmöjligheter på Dackeleden. Huset ligger mitt i Glasriket, så det finns också mycket att titta på för den glasintresserade. Ca. 8 km. till Påryd med ICA butik, mysigt café och utomhusbad. Ca. 15 km. till Nybro samhälle med det mesta man behöver och där finns även badplats i Linneasjön och så finns en mindre skidbacke, Svartamålabacken. Ca. 17 km. till Nybro golfklubb, ca. 32 km. till havet vid Sandvik och ca. 38 km. till Kalmar och bron till Öland. Ca. 240 km. från Helsingborg och ca. 245 km. från Malmö.

Adress	Alsjövägen 7, 382 96 NYBRO
Fastighetsbeteckning	Nybro Alsjö 3:7
Tomt	1 319 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Planbestämmelser	Byggnadsplan: Alsjö samhälle. Akt. 08-OSK-469 0881 Vattenskyddsområde Alsjöholm. 2021-12-16. Akt. 0881-P2022/2
Pantbrev	3 st, totalt 530 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 331 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 234 000 kr, småhusmark 97 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1932
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor

JC-000872

Sida 3 av 5



Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber finns på tomt, men inte indraget i huset.

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	25 000	Vatten/avlopp	6 827	
Renhållning	2 367	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö		
Sotning	883	Försäkring	6 244	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	41 321

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 2 482 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid permanentboende. Vid fritidsbruk kommer kostnaden för el, VA och renhållning vara märkbart lägre. Kostnaden för ved till extra uppvärmning tillkommer.

Elförbrukning 13 900 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i lf

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	262 500	350 000	437 500
Lånebelopp	1 487 500	1 400 000	1 312 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 037	2 858	2 680
Driftskostnad	3 443	3 443	3 443
Fastighetsavgift	207	207	207
Netto boendekostnad per månad	6 687	6 508	6 330

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



NUVARANDE ÄGARE

Annett Ingalill Duran

VÄGBESKRIVNING

Adress: Alsjövägen 7, Nybro. GPS-koordinater: N 56° 37.1534', E 15° 50.3203'. Decimal: 56.61922, 15.83867. RT90: 6276879.871, 1502052.562. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

Fastighetens pris är s.k. "maxpris", dvs. det blir ingen budgivning ut över detta pris. Det är givetvis tillåtet att lämna ett bud under det marknadsförda priset, men det kan då bli budgivning upp till maxpriset. Läs mer på hemsidan "Om att köpa ett hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk