

Objektsbeskrivning

Tunvägen 2



Pris	5 795 000 kr
Objekttyp	1-familjls friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	127 m ² + biarea 106 m ²
Tomtarea	1 735 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4 sovrum
Boarea	127 m ² + biarea 106 m ²
Areakälla	faktisk uppmätning Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

MS00054

Sida 1 av 35

köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Välkommen till Tunvägen 2 – en välplanerad och rymlig villa om 233 kvm med genomtänkta sällskapsytor, poolområde, bastuavdelning och separat gästlägenhet. Här erbjuds ett boende som passar den stora familjen, generationsboende eller dig som söker extra utrymme för gäster, arbete eller uthyrning.

Fastigheten är belägen på en generös tomt om 1 735 kvm med uppvuxen trädgård, växthus, fruktträd och flera platser för avkoppling och umgänge. Den stora träaltanen med pool skapar en naturlig samlingsplats under årets varmare månader.

Sociala ytor med härligt ljusinsläpp

Entréplanet präglas av ett öppet och luftigt intryck där hall, vardagsrum och tillbyggnad samspelar i en välplanerad layout. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och skapar en naturlig kontakt med trädgården och poolområdet.

Den moderna tillbyggnaden utgör ett av husets mest uppskattade rum med generös takhöjd, synliga bjälkar och stora skjutdörrar mot altanen. Här skapas en härlig känsla av rymd och ett naturligt flöde mellan inne och ute.

Lantligt kök med plats för umgänge

Det rymliga köket är inrett i klassisk stil med vita köksluckor, svarta granitbänkskivor och köksö med sittplatser. Här finns gott om arbetsytor och förvaring samt plats för familj och gäster att samlas kring matlagningen.

Flexibel planlösning med flera sovrum

På entréplanet finns tre sovrum samt ett arbetsrum som vid behov kan användas som ytterligare sovrum. Här finns även duschrum och separat WC.

Planlösningen erbjuder stor flexibilitet för familjens olika behov, oavsett om extra rum önskas för barn, gäster eller hemmakontor.

Poolområde och trädgård

Den stora träaltanen omsluter poolen och erbjuder gott om plats för loungemöbler, matgrupper och sociala aktiviteter. Poolområdet blir en naturlig samlingspunkt under sommaren och bidrar till en härlig semesterkänsla hemma.

Den uppvuxna trädgården erbjuder gräsytor för lek och aktivitet samt fruktträd, bärbuskar och ett stilrent växthus för den odlingsintresserade.

Källarplan med gästlägenhet och relaxavdelning

Källarplanet erbjuder stora möjligheter och innehåller bland annat en separat gästlägenhet med eget kök, vardagsrum, sovrum och badrum. Perfekt för generationsboende, gäster eller uthyrning.

Här finns även en välutrustad relaxavdelning med finsk bastu, bubbelkar och dusch. Därtill erbjuds tvättstuga, förvaringsutrymmen samt ett flexibelt hobbyrum som kan användas som gym, allrum eller aktivitetsrum.

Besiktning genomförd

Här erbjuds ett välskött och innehållsrikt boende med gott om plats för både vardag och umgänge. Ett hem med många möjligheter för nästa ägare att trivas under lång tid framöver. Välkommen på visning!

Adress	Tunvägen 2, 151 52 Södertälje
Fastighetsbeteckning	Södertälje Urberget 8
Tomt	1 735 m ² , friköpt. Typ: friköpt villatomt
Bilplats	Plats för flera bilar
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Tomtindelning (1966-11-29) Stadsplan (1964-12-14)
Pantbrev	3 st, totalt 1 600 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 3 933 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 462 000 kr, småhusmark 1 471 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla med källare
Byggår	1964
Fasad	Tegel
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Lättbetong
Fönster	3-glas
Tak	takpannor

Uppvärmning	luft-vattenvärmepump. Golvvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Tv & bredband	Fiber

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2026-06-17
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	64 kWh per m ² och år (primärenergital), 115 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	28 000	Vatten/avlopp	9 350
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	5 800	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	45 450

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	869 250	1 159 000	1 448 750
Lånebelopp	4 925 750	4 636 000	4 346 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 057	9 465	8 874
Driftskostnad	3 788	3 788	3 788
Fastighetsavgift	869	869	869
Netto boendekostnad per månad	14 714	14 122	13 531

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Majed Shammastoma

Reg. Fastighetsmäklare

0762026364

majed@primefast.se

Som fastighetsmäklare brinner jag för att skapa trygghet, resultat och en riktigt bra upplevelse för varje kund. Med ett genuint intresse för människor och bostäder kombinerar jag personligt engagemang med noggrannhet, tydlig kommunikation och en stark vilja att överträffa förväntningar.

Jag tror på att varje bostadsaffär är unik. Därför lägger jag stor vikt vid att lyssna på dina behov, förstå din situation och ta fram skräddarsydda lösningar som leder till bästa möjliga resultat – oavsett om du ska sälja, köpa eller bara vill ha rådgivning.

Genom min lokalkännedom, min förhandlingsförmåga och ett driv som aldrig viker ser jag till att du känner dig trygg genom hela processen. Min ambition är att vara mäklaren du rekommenderar vidare – inte för att du måste, utan för att du vill.

Varmt välkommen att höra av dig – jag finns här när du behöver mig.



MS00054

Sida 6 av 35



MS00054

Sida 7 av 35



MS00054

Sida 8 av 35



MS00054

Sida 9 av 35



MS00054

Sida 10 av 35



MS00054

Sida 11 av 35



MS00054

Sida 12 av 35



MS00054

Sida 13 av 35



MS00054

Sida 14 av 35



MS00054

Sida 15 av 35



MS00054

Sida 16 av 35



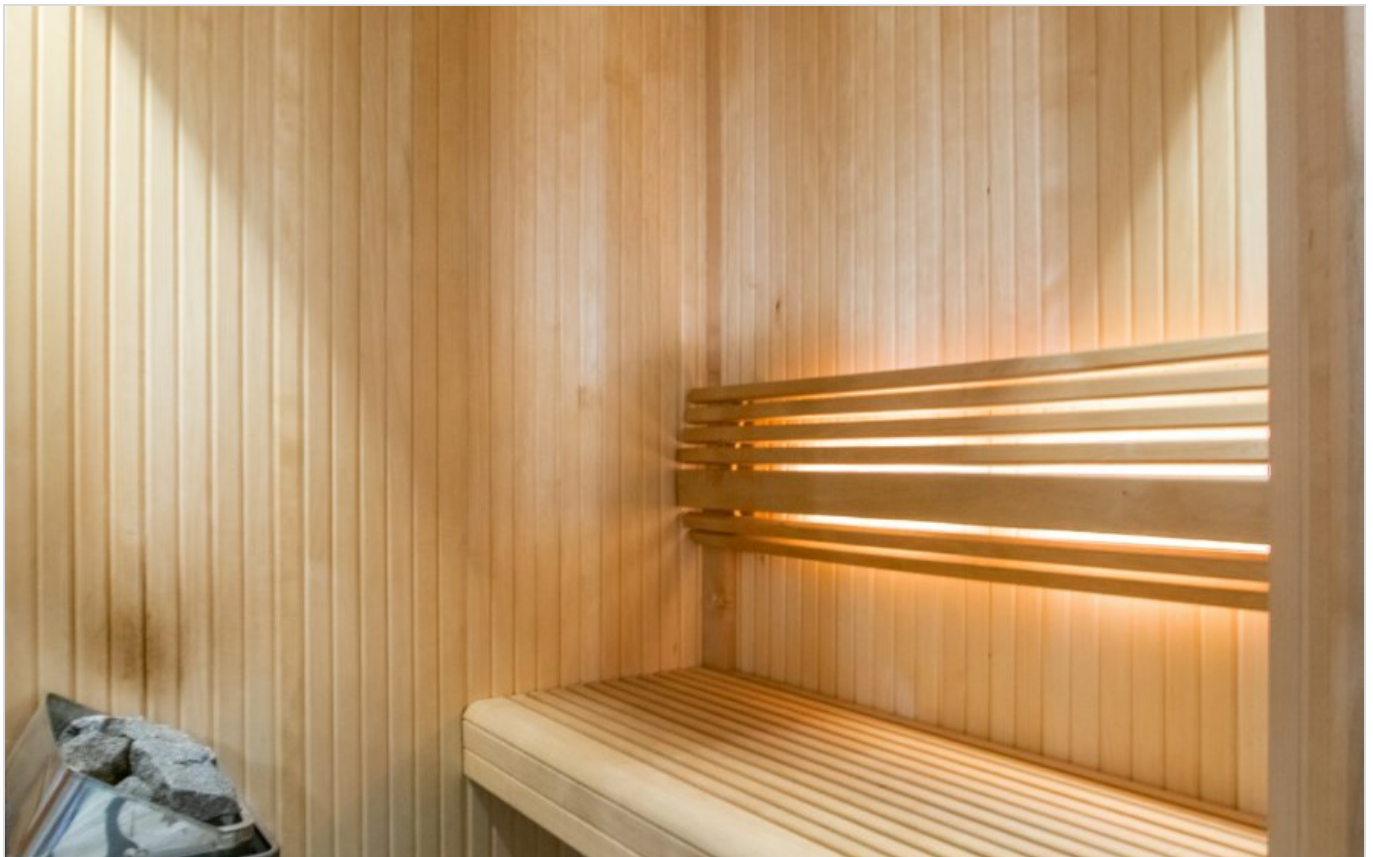
MS00054

Sida 17 av 35



MS00054

Sida 18 av 35





MS00054

Sida 20 av 35



MS00054

Sida 21 av 35



MS00054

Sida 22 av 35



MS00054

Sida 23 av 35



MS00054

Sida 24 av 35



MS00054

Sida 25 av 35



MS00054

Sida 26 av 35





MS00054

Sida 28 av 35



MS00054

Sida 29 av 35



MS00054

Sida 30 av 35



MS00054

Sida 31 av 35



MS00054

Sida 32 av 35



MS00054

Sida 33 av 35



MS00054

Sida 34 av 35

