

Objektsbeskrivning

Gylle, Åselby, Gylletäppan - Böösgatan 21



Villa med generösa ytor och många möjligheter! Stor potential för den som uppskattar att renovera. Denna rymliga villa erbjuder gott om plats för den stora familjen, eller dig som söker ett hem med många användningsområden. Här finns fyra sovrum på entréplanet samt flera ytterligare rum i källarplanet, vilket skapar flexibla ytor för såväl boende som arbete och fritidsintressen. Entréplanet erbjuder även kök med matplats, vardagsrum, ett badrum, en separat gästtoalett samt trivsamma sällskapsytor där en braskamin bidrar till en varm och inbjudande atmosfär. I källaren finns flera rum, verkstad, bastu samt dusch och toalett – perfekta utrymmen för hobbyverksamhet, förvaring eller extra vistelseytor. Det stora allrummet har också en Fastigheten har en genomtänkt planlösning med totalt tre toaletter och stora möjligheter för nästa ägare att sätta sin egen prägel på bostaden. Här finns gott om utrymme för både familjeliv och kreativa projekt. Huset har dock drabbats av en omfattande vattenskada som behöver åtgärdas. Läs mera om detta i den separata försäljningsinformationen. För den som söker ett rymligt hus med stor utvecklingspotential är detta ett mycket intressant tillfälle. Välkommen hem!

Pris 1 195 000 kr eller högstbjudande

Objekttyp 1-familjs friliggande villa

Antal rum	6
Boarea	125 m ² + biarea 125 m ²
Tomtarea	1 177 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Snabbt tillträde möjligt
Visning	Onsdag 22/7 kl. 10:30-11:30 • Anmälan krävs och görs enklast direkt på mäklarens hemsida. Torsdag 30/7 kl. 16:00-17:00 • Anmälan krävs och görs enklast direkt på mäklarens hemsida.

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4-6 sovrum
Boarea	125 m ² + biarea 125 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Böösgatan 21, 784 62 Borlänge
Fastighetsbeteckning	Borlänge Långhuset 4
Tomt	1 177 m ² , friköpt. Trädgårdstomt med fruktträd och häckar
Uteplats	Altan med trallgolv
Bilplats	Vidbyggt varmbonat garage
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1958-06-30)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Last: Ledningsrätt Fjärrvärme, 2081-1793.1
Pantbrev	4 st, totalt 1 450 000 kr
Övrigt	Fastigheten säljs med generell friskrivning gällande dolda fel

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
---------------	---

KR01144

Sida 2 av 8

Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 2 384 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 804 000 kr, småhusmark 580 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla med källare
Byggår	1960
Fasad	Tegel
Grundläggning	Källare
Fönster	3-glas isolerfönster och 2-glas kopplade
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme och braskaminer
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Fiber finns indraget

ENERGIDEKLARATION

Status	Ej utförd
--------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	32 768	El	7 317	Vatten/avlopp	6 747
Renhållning	2 760	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Underhåll	
Övrigt	480				
Summa årskostnad					50 072

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Elförbrukning	2 937 kWh/år
Nätbolag	Borlänge Energi
Elleverantör	Borlänge Energi

Försäkring Fullvärde i Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Skola, förskolor finns i området.
Kommunikation Goda bussförbindelser finns
Närservice Hemköp och ICA Maxi nås på några få minuter.

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 **Köpare**
Borlänge den 21 juli 2026 Borlänge den 21 juli 2026

.....
Signatur med initialer Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström

Reg. fastighetsmäklare

070-668 72 39

katrin@nokus.se

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet har jag valt att sadla om till fastighetsmäklare. Jag brinner för att hjälpa människor i alla skeden i livet.

När ni anlitar mig som er mäklare kommer ni få ett mervärde i min bakgrund där jag är van vid att bemöta och kommunicera med alla olika människor i olika situationer. Jag är lugn och trygg och kommer göra mitt yttersta för att säkerställa att er affär blir bästa möjliga.



KR01144

Sida 6 av 8



KR01144

Sida 7 av 8

NOKUS
Sveagatan 6
784 33 Borlänge

info@nokus.se
nokus.se

Org.nr: 559379-8241
Säte: Borlänge
Godkänd för F-skatt

