

Mäklarcity

Villa, Kåddis
Kåddis 14





Unik Västerbottensgård i populära Kåddis!

Välkommen till en extraordinär gårdsfastighet med anor från 1700-talet en sällsynt möjlighet att förvärva ett stycke levande historia där tidlös arkitektur möter moderna bekvämligheter. Här samspelar karaktär, kvalitet och generösa ytor i en harmonisk helhet, där varje detalj vittnar om omsorg, hantverksskicklighet och en genomgående hög standard. De två första Västerbottensgårdarna projekterades och uppfördes av den välrenommerade arkitekten Bengt Lidström, vilket ytterligare förstärker fastighetens unika och kulturhistoriska värde. Trots fastighetens ursprung och historia finns ingen K-märkning eller dylikt vilket ger förutsättningar till att kunna forma bostäderna efter egen smak och tycke!

Pris:	7 350 000 kr/bud
Bo + biarea:	286+40 kvm
Antal rum:	7 rum
Tomtarea:	2182 kvm
Driftskostnad:	83139 kr
Byggnadstyp:	Västerbottensgård med flera byggnader
Pantbrev:	Bef. Pantbrev: 7 st, totalt 3642893 kr

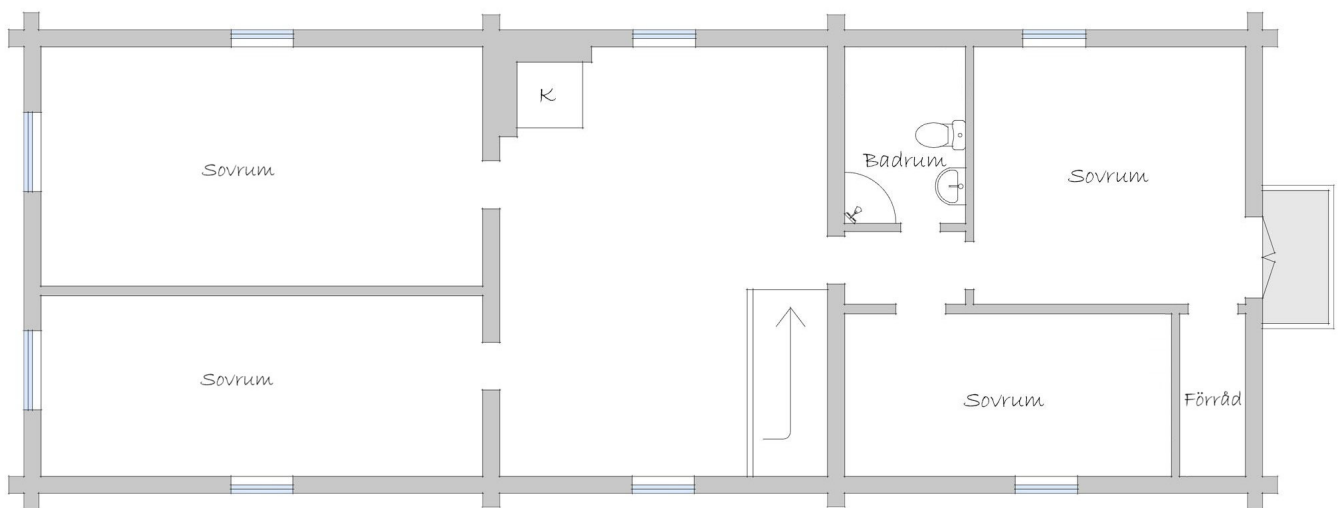


Tobias Sandström

TOBIAS SANDSTRÖM

Fastighetsmäklare

070-334 88 43, tobias@maklarcity.se





RUMSBESKRIVNING

Den inramade gårdsbilden skapar ett privat och rofyllt gårdstun där fyra byggnader tillsammans omfamnar och skyddar miljön. Här finns huvudbostad, två gårdshus samt ett fristående garage som idag nyttjas som snickarbod. Tillsammans bildar de en harmonisk helhet med tydlig gårdskaraktär och en känsla av avskildhet. Den insynsskyddade tomten är smakfullt disponerad med äppelträd, prunkande planteringar och sol från morgon till kväll. Här finns även en trivsamt uteplats med altan och pergola – en självklar plats för långa sommarkvällar och umgänge i en avskild och naturnära miljö.

Detta är ett boende som erbjuder en ovanlig flexibilitet och potential. Oavsett om du söker ett exklusivt generationsboende, en representativ plats för verksamhet eller en fastighet med attraktiva uthyrningsmöjligheter, finns här alla förutsättningar för ett liv utöver det vanliga.

Huvudbostaden välkomnar med en generös och inbjudande hall som leder vidare till ett rymligt vardagsrum med öppen spis – en naturlig samlingspunkt med varm och ombonad atmosfär. Här finns även ett arbetsrum eller extra sovrum, en praktisk wc samt ett smakfullt kök med generösa arbetsytor och modern maskinpark. Den nyligen renoverade tvättstugan är både praktisk och estetiskt tilltalande. På övre plan väntar ett stämningsfullt allrum med öppen spis, upp till fyra sovrum samt ett badrum – perfekt anpassat för både familjeliv och gäster.

Det första gårdshuset erbjuder ett charmfullt och självständigt boende med välkomnande hall, wc, ett rymligt vardagsrum med kakelugn som skapar en klassisk och ombonad känsla, samt ett funktionellt kök. Här finns även badrum, sovrum och tvättstuga. Övervåningen rymmer ett stort sovrum samt en öppen yta som med lätthet kan anpassas efter önskemål, exempelvis till ytterligare sovrum, ateljé eller arbetsrum.

Det andra gårdshuset byggt ovanpå ett dubbelgarage kompletterar helheten med ytterligare boendemöjligheter och erbjuder en enklare hall, ett stort allrum med öppen spis, kök, sovrum samt wc med kombimaskin.

Genom hela fastigheten löper en röd tråd av genuina materialval och tidstypiska detaljer – breda plankgolv, synliga timmerväggar och vackra takbjälkar – vilket skapar en varm, exklusiv och autentisk känsla.

Fastigheten är dessutom energieffektiv med bergvärme som ger låga driftskostnader och har resulterat i energiklass B, vilket möjliggör fördelaktigt grönt bolån. Alla ved-spisar samt kakelugn är besiktigade och godkända.

Här bor du i ett stillsamt och privat läge utan genomfartstrafik – en plats där lugnet, rymden och historien får ta plats, samtidigt som du erbjuds alla moderna bekvämligheter.

























ÖVRIG FAKTA OM DIN NYA BOSTAD

Fastigheten

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Fastighetsbeteckning: Kåddis 10:1
Taxeringsvärde: 5546000 kr (år 2024) varav byggnad 4101000 kr
Tomtarea: 2182 kvm
Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planförhållande: Områdesbestämmelser (1994-11-16)
Servitut: Gemensamhetsanläggning: Umeå baggböle ga:5 ändamål: Vägar
Bef. Pantbrev: 7 st, totalt 3642893 kr

Byggnad

Byggnadstyp: Västerbottensgård med flera byggnader
Byggnadsår: 1964
Tak: Tegelpannor
Fasad: Trä
Fönster: 2 + 1-glas
Bjälklag: Timmer
Grundmur: Betongplatta. Torpargrund på ena gårdshuset.
Uppvärmning: Bergvärme, eldstäder, luftvärmepump och direktverkande el
Ventilation: Självdrag
Energideklaration utförd: 2025-10-09
Energiprestanda: 44 kwh/kvm

Planritning visar endast huvudbyggnaden.

Huvudbyggnaden flyttades till nuvarande plats ca 1960, ursprungligt årtal är ca 1860.

Gårdshuset är daterat ca 1880 och kommer från trakterna kring Ånäset.

Andra gårdshuset är daterat till ca 1760 och räddades undan att hamna under vatten i magasinet när Stornorrforsens kraftverk byggdes. Den är lite kortare på grund av att en tredjedel använts som bränsle till gascyklar under kriget.

Äldre timrat nättingrökeri.
Jordkällare.

Renoveringar:

2011:
- Kök renoverat i lgh.
- Plåthugar till samtliga skorstenar.
2012:
- Badrum renoverat, ny kyl och frys i huvudbyggnad.
- Målat samt tapetserat sal i gårdshus
2015:
- Bytt syllstockar och bro i gårdshus.
2017:
- Bytt tak gårdshus. Ink underlagspapp, läkt, tegelpannor och vindsskivor.
- Renoverat WC i huvudbyggnad
2018:
- Renoverat kök i huvudbyggnad ink nya vitvaror.
2019:
- Altan innergård, staket och pergola samt ny belysning.
2020:
- Renoverat kök, nya skåp, ny diskmaskin, ny spis, ny Marbodol bänkskiva med underlimmad diskho, blandare etc i gårdshus.
- Ny duschkabin, tvättmaskin och varmvattenberedare gårdshus.
- Gjort om rabatt med buskar och väster mellan garage och innergård.
2022:
- Renoverat tvättstuga, nytt klinkergolv, Miele tvättmaskin och torktumlare med värmepumpsteknik i huvudbyggnad.
2024:
- Ny kombimaskin i lägenheten.
2025:
- Bytt tak på garage, ink ny läkt och papp.

Driftskostnader

El: 66625 kr
VA: 12715 kr
Renhållning: 3799 kr
Totalt: 83139 kr

Kommentar Driftskostnad:
Elförbrukningen avser tre olika avtal (byggnader) 19800 kWh/ år 20A. 8019 kWh/år 16LA, 23143 kWh/år 20A.
Kostnad för villaförsäkring tillkommer.

Interiör

Boarea: 286+40 kvm, taxeringsinformation
Antal rum: 7 st varav 4-5 st sovrum

Golvyta huvudbostad: 180 kvm
Golvyta gårdshus: 160 kvm
Golvyta lgh i gårdshus 2: ca 60 kvm

Omgivning

Kåddis är en del av Baggböle och ligger drygt en halvmil nordväst om Umeå. Ett vackert och lugnt område som lämpar sig väl för dem som söker en naturnära livsstil och en avkopplande tillvaro.

Kommunikation
Goda kommunikationer med buss till Umeå centrum.

Närservice
Från Kåddis är det bara ca 2,5 km till Klockarbäckens handelsområde där bland annat Willys och Nordic Wellnes finns. Inom kort planerar även Coop, Max, Chop-Chop med flera att öppna i området.

Skolor och barnomsorg
Närmsta skola och förskola finns på Umedalen, ca 3 km närmare Umeå.

Ägare

Igor Örjan Hell

SÅ GÅR DET TILL NÄR DU KÖPER EN BOSTAD

Att köpa ett nytt hem är en stor affär. När du gör det dyker det upp många frågor. På Mäklarcity har vi därför tagit fram en beskrivning som visar de viktigaste stegen.

LÄMNA DINA KONTAKTUPPGIFTER

Blir du intresserad av en bostad på en av våra visningar? Lämna då gärna ditt telefonnummer och din mejladress till oss redan på visningen. Det går även bra ringa eller mejla oss efteråt. Vi kontaktar alla som lämnar sina uppgifter.

UNDERSÖK BOSTADEN NOGGRANT

När du köper en bostad har du undersökningsplikt. Det innebär att du är skyldig att undersöka bostaden noga före köpet. Du kan inte komma efter köpet och påpeka brister. Om du köper en bostadsrätt bör du även se över föreningens ekonomi.

ORDNA FINANSIERING

Det är viktigt att du har ordnat finansieringen innan affären. Om du inte har en bra bank kan vi hjälpa dig. Efter många år i branschen har vi utmärkt kontakt med alla banker i Umeå.

VÄRDERA DIN BOSTAD

Om du ska sälja ditt hem i samband med köpet bistår vi gärna med en värdering. Det hjälper dig när du ska ansöka om lån hos banken – och ger dig underlag för att veta hur mycket du kan betala för din nya bostad.

VAD HÄNDER VID BUDGIVNING?

Om det är flera som är intresserade av den bostad du vill köpa blir det ofta

budgivning, som vanligtvis sker via telefon eller sms. Vid budgivningen är det bra att veta att säljaren inte måste sälja till den som bjuder högst. Andra faktorer, som till exempel tillträdesdatum, kan spela in. Affären är spikad först när ett avtal skrivits under. När avtalet skrivs under får köparen en lista över alla bud som kommit in.

GDPR

Mäklarcity samlar in och lagrar dina personuppgifter i enlighet med Data-skyddsförordningen (GDPR). Hela vår integritetspolicy finns att läsa på vår hemsida www.maklarcity.se





@MAKLARCITY
INFO@MAKLARCITY.SE
WWW.MAKLARCITY.SE
KUNGSG. 64, 903 26 UMEÅ
TEL 090-13 12 20


Mäklarcity

Umeås bästa lokalsinne