



SKOGSMÄKLARNA



Stöllet, Graval 80

Väl underhållen villa i 1-½ plan med vacker utsikt och närhet till natur och friluftsliv. Bostadshuset omfattar 3 rum och kök samt härlig glasveranda i västerläge. Tomt om 2600 m²

Mindre villa med vacker utsikt över Klarälven

Här finns nu möjlighet att köpa en villa i 1½-plan med mark ända ner till Klarälven. Utöver bostadshuset består fastigheten av en maskinhall, gäststuga samt fina gräsytor och egen badstrand nere vid Klarälven. I maskinhallen finns det gott om plats för både traktor och gräsklippare samt redskap. Bostadshuset har renoverats löpande och är väl underhållet, och ligger bekvämt nära riksväg 62. I en vacker omgivning kan man här skapa sig ett litet paradiset med närhet till natur och friluftsliv. Närmaste mataffär finns i Stöllet ca 10 minuter bort och i Ekshärad ca 20 minuter söderut finns två större mataffärer, bygghandel samt bensinstation. Totala arealen på fastigheten är 2600m².

Snabbfakta

Rum	3	Boarea	83m ²
Biarea (BIA)	9m ²	Tomtareal/mark	2 600m ²
Pris	650 000SEK	Pristyp	Utgångspris eller högstbjudande

Kontakter



Ansvarig mäklare

Anna Nyström

anna@skogsmaklarna.com

070-660 57 83

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, villa
Fastighetsbeteckning	TORSBY GRAVOL 1:90
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Län	Värmland
Kommun	Torsby
Gatuadress	Gravol 80

Postnummer	680 51
Ort	Stöllet
Tomtbeskrivning	Fastigheten sträcker sig ända ner till Klarälven.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	2 600 m ²
Totalareal	2 600 m ²
Boarea	83 m ²
Biarea (BIA)	9 m ²
Areauppgift enligt	Lantmäteriet
Antal rum	3
Antal sovrum	2
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1970
Taxeringsvärde byggnad	402 000 SEK
Taxeringsvärde mark	166 000 SEK
Summa taxeringsvärde	568 000 SEK
Pris	650 000 SEK, utgångspris eller högstbjudande
Tillträde	Enligt överenskommelse
Försäljningssätt beskrivning	<p>Öppen budgivning</p> <p>10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.</p> <p>Fastigheten försäljs i befintligt skick, varvid det åligger intresserade spekulanter att själva inspektera fastigheten för att förvissa sig om dess skick och gränser. En spekulant måste ovillkorligen själv inhämta tillräckliga uppgifter om fastigheten som grund för ev köpbeslut.</p> <p>Lagen om undersökningsplikt säger att köparen ska utföra en sådan undersökning som är "påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet".</p> <p>Säljaren är aldrig ansvarig för fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning.</p> <p>Det är inte mäklarens uppgift att utföra undersökningen.</p> <p>Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.</p> <p>Säljaren har alltid fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan budgivarna, oavsett om det är högsta budet eller inte.</p>

Rumsbeskrivning

1½-plans villa om 83 + 9 m² fördelat på tre r o k, varav två sovrum på ovanvåningen

Entréplan, Entréplan

Glasveranda

Plastmatta och 2-glas isolerfönster. Härifrån leder dörr in till badrummet, samt en entrédörr in i köket.

Badrum

Ljus plastmatta på golv / väggar och plattor i taket. Litet öppningsbart fönster. Utrustat med duschkabin, WC, handfat, liten toppmatad tvättmaskin samt varmvattenberedare.

Kök

Trägolv, tapet på väggarna och målat tak. Moravia vedspis med kåpa samt även en el-spis med plattor och ugn (Bosch), kyl och frys. Köksinredning i ek. Rostfri diskbänk med dubbla hoar, och kakel ovanför. Ett fönster för ljusinsläpp. Luftvärmepump.

Vardagsrum

Plastmatta / klinker, tapet och målat trätak. Spar - ugn. Fönster i två väderstreck för fint ljusinsläpp.

Hall

Ny trappa upp till ovanvåningen. Målat trägolv och målade OSB träfiber på väggarna. Entrédörr i öster, mot vägen, samt en dörr till förrådet under trappan.

Ovanvåning, Ovanvåning

Möblerbar hall

Laminatgolv och målade väggar. Plattor i taket. Fönster ovanför trappan för fint ljusinsläpp.

Sovrum / tv-rum söder

Laminatgolv / klinkers, målade väggar, plattor i taket, snedtak. Ventilation värmväxlare 75 % av värmen. Stort fönster på gaveln för fint ljusinsläpp.

Sovrum norr

Laminatgolv, målade OSB träfiber på väggarna och plattor i taket. Inbyggd garderob och snedtak. Stort fönster på gaveln för fint ljusinsläpp.

Kostnader

Årlig elförbrukning 4 400 kWh/år

Elkostnad 14 100 SEK/år

Vatten och avlopp 1 486 SEK/år

Renhållning 1 405 SEK/år

Försäkringskostnad 3 122 SEK/år

Sotning 991 SEK/år

Summa driftskostnad 21 104 SEK/år

Antal personer i hushållet 2

Fastighetsskatt/-avgift 4 260 SEK/år

Boendekostnadskalkyl Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

Försäkring Länsförsäkringar

Övriga rättigheter och belastningar

Rättigheter last	Ledningsrätt: RÄTT TILL ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING - STARKSTRÖM
Rättigheter förmån	Avtalsservitut: VATTENLEDNING MM - SE BESKRIVNING
Rättigheter last	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut KRAFTLEDNING

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Gårdsplan samt garage.
------------------------------	------------------------

Byggnad

Allmän information	Vattenslang ner till älven finns nergrävd om man vill installera pump och få upp vatten.
Byggnadstyp	1½-plan
Byggår	1930
Standardpoäng	32
Om-/tillbyggnadsår	2010
Utförda renoveringar	Löpande renoveringar sedan förvärvet av fastigheten 2001
Grund	Torpargrund gjuten
Taktyp/takbeklädnad	Pannplåt
Fasadtyp	Stående träpanel
Fönster	3-glasfönster
Vatten	Enskilt vatten året om
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Värmepump luft-luft
Märke på värmeanläggning	Fuji
Skorstentyp	Murad skorsten med huv
Skorstenskommentar	Vedspis i köket, sotad senast 2025-06-25 Kamin södra rummet, sotad senast 2015-07-16 Både vedspis och kamin är brandskyddskontrollerade 2023-08-24 utan avvikelser
Uteplatsbeskrivning	Trädäck västerläge.
Övriga byggnader	- Gäststuga ca 25 m ² byggt i lösvirke och med plåttak. Två sovrum med laminatgolv, trä-panelvägg och snedtak. - Garage 6 x 7 m byggt i lösvirke och plåttak, står på singel.

Energideklaration

Energistatus	Energideklaration ej utförd
---------------------	-----------------------------



































