

Objektsbeskrivning

Norrviken - Tolvmansvägen 22



Pris	7 995 000 kr utgångspris
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	155 m ² + biarea 25 m ²
Tomtarea	715 m ²
Visning	Söndag 28/9 kl. 11:30-12:15 • Öppen visning - gör gärna en intresseanmälan.

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4-6 sovrum
Boarea	155 m ² + biarea 25 m ²

Areakälla taxeringsinformation

Allmän beskrivning av interiören |ENTRÉPLAN|

HALL

Rymlig och välkomnande hall med ljusa väggar och praktiskt klinkergolv som övergår till ljust parkettgolv. Här finns gott om avhängningsmöjligheter och förvaring via intilliggande garderober. Från hallen nås även trappan till nedre plan.

KÖK

Luftig och påkostat kök med moderna och smakfulla materialval. Här finns gott om förvaring ovan mörka köksluckor och arbetsyta ovan ljus kompositsten. Ytskikten består av vita väggar och klinkergolv. Köket är en perfekt samlingsplats med en stor köksö och social öppning mot vardagsrum. Perfekt ljus via spotlights i tak och ljusinsläpp via fönster i två väderstreck. Köket är fullt utrustat med vitvaror från Electrolux (2021). Den maskinella utrustningen består av diskho, spishäll ovan köksö, fläkt (Swedluxury Pacific) samt inbyggd mikrovågsugn, inbyggd ugn, diskmaskin och kyl och frys.

VARDAGSRUM

Stort vardagsrum med social öppning mot kök. Här inryms matplats för 8-12 personer intill fönsterparti samt större soffgrupp och annat möblemang efter smak och behov. Ytskikten består av vita väggar och ljust golv. Ett fantastiskt ljusinsläpp tar sin in via fönster i två väderstreck. Från vardagsrummet nås den stora balkongen som blir en naturlig förlängning till vardagsrummet. Balkongen lämnar plats för stort matbord och grill.

SOVRUM 1

Rymligt sovrum med väggar i grå nyans och ljust golv. Här finns plats för stor säng och annat möblemang efter önskemål. Från finns ytterligare en utgång till den stora balkongen. Sovrummet erbjuder gott om förvaring via stort garderobsparti.

SOVRUM 2

Mysigt sovrum som med fördel kan nyttjas som barnrum. Ytskikt bestående av väggar i grå nyans och väl utvald fondvägg samt ljust golv. Plats för säng och annat möblemang efter smak och behov. Förvaring återfinns via garderob.

BADRUM

Helkaklat badrum med golvvärme. Ytskikt bestående av vitt kakel och och mörkt klinker. Badrummet är utrustat med WC, handdukstork, dusch med glasväggar samt handfat ovan kommod och spegel med belysning. Perfekt ljus via spotlight i tak och stort fönster. Bra förvaring via stort skåp.

|NEDRE PLAN|

NEDRE HALL

Stor hall med utgång till husets baksida. Ytskikt bestående av vita väggar och mörkt klinkerbelagt golv samt ljust trägolv. Här finns plats för avhängning och annat möblemang efter smak och behov som t.ex. skrivbord.

SOVRUM 3

Mysigt sovrum med fönster mot husets baksida. Här finns plats för säng, skrivbord och annat möblemang efter önskemål. Ytskikt bestående av ljusa väggar och ljust golv. Förvaring finns via garderober.

ALLRUM/SOVRUM 4

Stort allrum med utsikt mot poolen på baksidan. I rummet finns en öppen spis (ej eldningsbar - idag etanolkamin) och perfekt med plats för stor soffgrupp eller annat möblemang. Rummet kan med fördel nyttjas som extra sovrum för den större familjen. Tidlösa och smakfulla ytskikt bestående av ljusa väggar och ljust golv.

BADRUM

Stort och helkaklat badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Badrummet är utrustat med golvvärme, WC, handfat ovan kommod, spotlights i tak samt badkar. Badrummet lämnar plats för ytterligare möblemang efter behov. Bra förvaring via skåp.

TVÄTTSTUGA

Rymlig tvättstuga med ljusa ytskikt och klinkergolv. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin från Bosch (2023), torktumlare från Bosch (2014) samt diskho. Gott om arbetsyta ovan bänkskiva samt plats för ytterligare möblemang. Mycket bra förvaring via garderober.

FÖRRÅD

På nedre plan finns även ett förråd med praktisk förvaring i form av bland annat walk-in-closet. Perfekt utrymme för förvaring efter önskemål.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välkommen till detta stilrent renoverade hus i mysigt villakvarter i Norrviken! Välplanerat och fint renoverad familjevilla om totalt 180 kvm (155 boa + 25 bia) med utomhuspool, garage och bergvärme. Viktiga renoveringar gjorda i närtid, ny bergvärmepump (2025), FTX ventilations system (2020), dränering och tak (2001). Här finns fyra bra sovrum samt trevliga sociala ytor med stort renoverat kök (2021) och öppen planlösning mot vardagsrummet. Insynsskyddad tomt med sol hela dagen och flertalet uteplatser samt stort trädäck runt poolen. I anslutning till huset ligger garage med laddbox för elbil (2024).
Adress	Tolvmansvägen 22, 19270 Sollentuna
Fastighetsbeteckning	Sollentuna Nejlikan 5
Tomt	715 m ² , friköpt. Grönskande tomt med buskage och gräsyta.
Uteplats	Här finns flertalet uteplatser i form av trädäckad altan med pool på baksidan, stor balkong med plats för middagsbord och grill samt trädäck på framsidan.
Bilplats	Garage samt garageuppfart med laddbox för elbil.
Planbestämmelser	Tomtindelning (1967-02-07) Stadsplan (1964-11-25)
Pantbrev	4 st, totalt 4 176 000 kr



TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2022
Taxeringsvärde	6 508 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla suterräng
Byggår	1969
Fasad	Tegel/liggande träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Betong
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Plåt
Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	2001 Dränering runt huset 2001 Nytt tak 2001 Utbyggd balkong 2002 Bergvärme 2014 Ombyggnation av garage 2014 Entrétag 2018 Automatisk garageport 2019 Installerat utjämningkärl 2019 Installation av säkra lås på altandörrar 2019 Klinker förråd 2019 Renovering av trapp och övre hall 2020 Installation av ventilationssystem (FTX-system installerat) 2021 Renovering av kök 2021 Renovering vardagsrum 2021 Säkrat stuprör på alla ställen 2021 Målning fasad (hela huset) samt utskjutande tak 2023 Klinker tvättstuga samt ny tvättmaskin 2023 Renovering nedre hall samt sovrum



2024 Renovering av pool
2024 Garage (ventilation, säker avrinning från vägg mm.)
2024 Laddbox elbil
2025 - Ny bergvärmepump
2025 - Ny poolvärmepump

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2018-03-15

Energiklass Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 68 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	35 500	Vatten/avlopp	4 500
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	7 500	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	49 800

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar I kostnaden för el ingår uppvärmning samt driftkostnad för pool.

Elförbrukning 20 000 kWh/år

Nätbolag SEOM

Elleverantör Fortum

Försäkring Fullvärde i IF Skadeförsäkring



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 7 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 199 250	1 599 000	1 998 750
Lånebelopp	6 795 750	6 396 000	5 996 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	13 875	13 059	12 242
Driftskostnad	4 150	4 150	4 150
Fastighetsavgift	840	840	840
Netto boendekostnad per månad	18 865	18 049	17 232

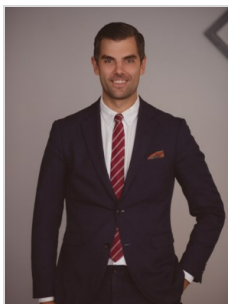
Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Trevligt och barnvänligt område, beläget nära sjön Norrviken samt Ravalen. Runt knuten finner du hela Järvafältet. Perfekt för barnfamiljen med gott om förskolor och skolor i närområdet.
Kommunikation	Promenadavstånd till buss och pendeltåg.
Närservice	Promenadavstånd till Norrviken centrum med ICA, postombud, restauranger m.m
Parkering	Parkering finns längs gatan i området.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Robin Nyvall
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
072-388 24 04

robin.nyvall@aliciaedelman.se