

## Objektsbeskrivning

# Näshulta - Svalboviken Ängsbacken 1



Välkommen till Svalboviken Ängsbacken 1, en charmig och välplanerad enplansvilla om 121 kvm, fördelad på fyra rum och kök. Här får du ett bekvämt och rymligt boende med ett naturnära läge!

Du välkomnas av en generös och inbjudande hall med gott om utrymme för möblering och förvaring. Till vänster om hallen ligger det rymliga vardagsrummet, som imponerar med sina stora fönsterpartier och det härliga ljusinsläppet. Här finns också en mysig täljestenskamin som ger en extra värmekälla och en hemtrevlig atmosfär under årets kallare månader. Från vardagsrummet har du direkt utgång till en stor uteplats i bästa sydvästläge, delvis under tak och är perfekt för sommarens grillkvällar eller lugna stunder i solen. Uteplatsen rymmer enkelt utemöbler och skapar en naturlig förlängning av vardagsrummet.

Bostaden erbjuder tre sovrum, samtliga med goda förvaringsmöjligheter. Ett av sovrummen har dessutom en egen utgång till uteplatsen, vilket gör det extra bekvämt för den som vill njuta av trädgården direkt från sitt sovrum. Köket är rymligt och funktionellt, med plats för en matgrupp och gott om förvaringsutrymme. Badrummet är rymligt och modernt, med en praktisk duschkörna och dubbla handfat, vilket underlättar morgonrutinerna för hela familjen. Bostaden har också en groventré, perfekt för smidig entré från parkeringen. Utöver bostaden finns en carport med tillhörande rymligt förråd, vilket ger gott om plats för två bilar och extra förvaringsmöjligheter. Fiber är indraget för snabb uppkoppling. På fastigheten har man även ett rymligt och unikt växthus med eldstad och utrymme för soffgrupp.

Läget vid Svalboviken är naturskönt och fridfullt, med nära till Näshultasjön och Svalboviksbadet för bad och

fritidsaktiviteter. Från fastigheten har man en fantastisk utsikt över den vackra naturen och här har man även Sörmlandsleden som sin närmsta granne. Härifrån tar man sig till till Eskilstuna, Flen och Katrineholm om ca 30 min bilfärd.

<b>Pris</b>	2 795 000 kr utgångspris
<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	112 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	2 026 m <sup>2</sup>

## INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	4 varav 3 sovrum
<b>Boarea</b>	112 m <sup>2</sup> + biarea 9 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	taxeringsinformation
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1-planshus</li><li>- Rymlig Carport med förråd om ca 27 kvm</li><li>- Fiber</li><li>- Täljestenskamin</li></ul>
<b>Entréhall</b>	Inbjudande och rymlig hall med ljusa väggar och goda utrymmen möblemang och klädförvaring.
<b>Vardagsrum</b>	Tilltaget vardagsrum med härliga fönsterpartier som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Vardagsrummet har en täljestenskamin som är den optimala mysfaktorn och ger extra värme under vinterhalvåret.
<b>Kök</b>	Köket är rymligt och funktionellt med gott om förvaringsmöjligheter och plats för matgrupp. Vitvarorna består av stor kyl/frys, diskmaskin, spis, ugn och köksfläkt.
<b>Sovrum 1</b>	I anslutning till vardagsrummet finner man det stora sovrummet som har goda utrymmen för dubbelsäng. Här har man inbyggda garderober och en egen utgång till en av bostadens uteplats.
<b>Sovrum 2</b>	Trivsamt sovrum med plats för säng, sängbord och annat möblemang. Här har man förvaringsutrymmen i form av garderober.
<b>Sovrum 3 / Arbetsrum</b>	Ett tredje sovrum som även funkar bra som arbetsrum. Här får man plats med skrivbord och andra möbler.
<b>Badrum</b>	Stort badrum med duschhörna, WC och dubbla handfat med kommod. Här får man plats för skåp för extra förvaring.

---

<b>Groventré</b>	Rymlig groventré med tvättavdelning. Utrymmet är utrustat med tvättmaskin, förvaringsmöbler och goda arbetsytor.
<b>Altan delvis under tak</b>	En fantastisk uteplats som ligger på höjden och ger en härlig utsikt över naturen. Här finns det goda sociala ytor som ger en god atmosfär för både umgänge och avkoppling.

---

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

<b>Adress</b>	Svalboviken Ängsbacken 1, 63517 Näshulta
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Eskilstuna Svalbo 1:15
<b>Tomt</b>	2 026 m <sup>2</sup> , friköpt. Typ: Trädgårdstomt
<b>Uteplats</b>	Altan delvis under tak
<b>Bilplats</b>	Dubbla carport
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Eskilstuna Kråksten GA:1 ändamål: Vagar Förmån: Officialservitut Väg, 0484-11/42.1
<b>Pantbrev</b>	1 st, totalt 500 000 kr

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 414 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 034 000 kr, småhusmark 380 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1-plansvilla
<b>Byggår</b>	2011
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Betongpannor

<b>Uppvärmning</b>	Frånluftsvärmepump och täljestenskamin
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft FX
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber

#### ÖVRIGA BYGGNADER

Carport med förråd byggt 2012-2013  
Växthus byggt 2014

#### ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2024-10-22
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	92 kWh per m <sup>2</sup> och år



#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning		EI	20 900	Vatten/avlopp	1 100
Renhållning	2 700	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	
Sotning	200	Försäkring	8 000	Underhåll	
Övrigt	1 000				
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>33 900</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

#### BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 2 795 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	419 250	559 000	698 750
Lånebelopp	2 375 750	2 236 000	2 096 250
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	6 236	5 870	5 503
Driftskostnad	2 825	2 825	2 825
Fastighetsavgift	794	794	794
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>9 855</b>	<b>9 489</b>	<b>9 122</b>

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



---

## ÖVRIGT

---

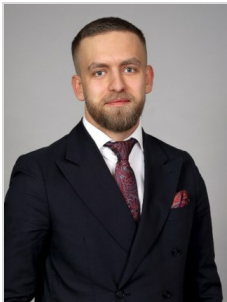
Avfuktare finns i kryppgrunden  
Kompressorn är bytt i värmepumpen

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Hase Muratovic  
*Fastighetsmäklare*  
070-4680977

[hase@husrumfast.se](mailto:hase@husrumfast.se)



**Extra kontaktperson**

Emma Rydell  
*Mäklarassistent*  
076-0084439

[emma@husrumfast.se](mailto:emma@husrumfast.se)

Välkommen till en värld av möjligheter och lyckade bostadsaffärer! Mitt namn är Hase Muratovic, och jag är din pålitliga partner inom fastighetsmäklari. Med en mäklarutbildning från högskolan i Gävle och en stark lokal förankring i Eskilstuna är jag redo att göra din bostadsaffär till en framgångsrik och givande upplevelse.

Mina prioriteringar som fastighetsmäklare är enkla men kraftfulla: kundens trygghet, önskemål och att du ska få så bra betalt som möjligt. Jag har arbetat som fastighetsmäklare i flera år och har fått flera utmärkelser för mina prestationer. Detta är ett bevis på mitt engagemang för att leverera överlägsen service och resultat till mina klienter.

Oavsett om du är en förstagångsköpare som letar efter ditt drömhjem eller en erfaren säljare som vill maximera värdet på din fastighet, så är jag här för att hjälpa dig.

Kontakta mig idag för en personlig konsultation och låt oss tillsammans skapa en framgångsrik bostadsaffär!