



## Varvsholmen | 181 kvm

Ett modernt och unikt hem som ger njutning för alla dina sinnen, varje dag, året runt...

Pontuz Löfgren



# Pontuz Löfgren i Kalmar

En för alla - alla för en.

Kanske är det idag du finner den bostad som blir ditt nästa hem. Vi vill att du ska få all tänkbar hjälp på vägen. Du finner den ansvariga fastighetsmäklaren för den här bostaden på nästa sida och dessutom finns vi alla tillgängliga för att göra din affär så bra som möjligt. Välutbildade mäklarassistenter och några av Sveriges mest framgångsrika mäklare.

Västra Sjögatan 33  
Box 349  
391 23 KALMAR

Tel 0480-420 200  
Fax 0480-420 260  
info@pontuzlofgren.se



Pontuz Löfgren  
VD/Fastighetsmäklare  
0706-420 200  
pontuz.lofgren@pontuzlofgren.se



Mattias Rosenlund  
Delägare/Fastighetsmäklare  
070-545 10 59  
mattias.rosenlund@pontuzlofgren.se



Mirata Dani  
Projektledare/Mäklarassistent  
073-031 54 08  
mirata.dani@pontuzlofgren.se



Marcus Lönnbom  
Fastighetsmäklare  
070-2221753  
marcus.lonnbom@pontuzlofgren.se



Henric Gustafsson  
Fastighetsmäklare  
0703-440 445  
henric.gustafsson@pontuzlofgren.se



Adriana Dobrini  
Mäklarassistent  
0706-45 11 04  
adriana.dobrini@pontuzlofgren.se



Sofie Wallenberg  
Mäklarassistent  
073-3524648  
sofie.wallenberg@pontuzlofgren.se



Staffan Silverstrand  
Fastighetsmäklare  
070-6780603  
staffan.silverstrand@pontuzlofgren.se



Ulrika Hjort  
Fastighetsmäklare  
0706-420 356  
ulrika.hjort@pontuzlofgren.se



Eva-Karin Bergman  
Fastighetsmäklare  
0705-420 104  
evakar.bergman@pontuzlofgren.se



## Varvsholmen

Nu erbjuder vi dig möjligheten till ett modernt och unikt hem som ger njutning för alla dina sinnen, varje dag, året runt. Vakna med morgonsolen. Aldrig har frukosten smakat så ljuvligt som en sommarmorgon på terrassen. Med kanalen som närmsta granne får du njuta av lugnet från vågornas kluckande och havets brus. Avsluta dagen med att njuta av en god dryck på den skyddade entrégården. Detta är ett hem med livskvalitet!



Ansvarig mäklare  
Pontuz Löfgren  
VD | Fastighetsmäklare  
0706-420200  
pontuz.lofgren@pontuzlofgren.se





Den trevliga och ombonade innergården ger ett välkomnande första intryck. Fönsterpartiernas placering vid entrén skapar ett samspel mellan gårdsmiljön och kanalens närhet.

I hallen möts vi av ljuset från de många fönstren och den rymd som entréplanet bjuder. Hallen har polerat kalkstengolv. Bra avhängningsmöjligheter i det generösa kapprummet.

I anslutning till hallen finns det fräscha och tilltalande badrummet. Här finns dusch, kaklade väggar samt klinker på golvet.

Köket är generöst med matplats för 8-10 personer. Dessutom härliga utblickar mot Kalmarsund och kanalens inlopp. Inredning kommer från Ballingslöv med en bänkskiva i granit. Den maskinella utrustningen kommer från Elektrolux och är i rostfritt. Utrustningen är frihängande fläkt (Thermex), glashäll, varmluftsugn, mikro, diskmaskin, hel kyl och hel frys. Ekparkettgolv.

Vardagsrummet präglas av det generösa ljuset. Trevliga utblickar mot Kalmarsund och kanalens inlopp. I blickfånget mot kanalen finns dessutom en Contura braskamin. Parkettgolv med en kalkstensfris ut med väggen.

Vi går ut på den frihängande och generösa altanen. Ta den helgjutna trappan vid sidan av altanen ner till den båt du kan ha förankrad under din egen altan. Unikt! Kanalen har ett djup på ca 2 meter. På altanen sitter du och blickar ut mot Kalmarsund.

Ektrappan leder oss upp till plan två.

Vi kommer upp till det rum som kanske blir ett extra teverum, ett bibliotek eller kanske arbetsrummet med den storslagna utsikten. Generös takhöjd på hela övre plan.

Wc med dusch. Kaklade väggar samt klinker på golv. Fräscht och snyggt.

Välutrustad tvättstuga, även här klinkerbelagt golv samt väggar med väv samt kakel vid tvättbänk. Utrustningen består av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Allt av märket Electrolux. I denna del av övervåningen finns det två sovrum varav ett har utgång till balkong.

I andra delen av övre plan finns ett stort sovrum med härliga utblickar söderut. I anslutning till detta sovrum finns separat kläd-kammare. Klädrum samt badrum. Badrummet är generöst i sin storlek. Kalkade väggar samt klinker på golv. Här finns såväl dusch som förberedelser för badkar. Fin inredning.

Hela huset håller mycket hög standard!





## Fastigheten Kalmar Knopen 8

Kreugergatan 17, 392 30 Kalmar. Belägen i Kalmar Kommun, Kalmar Domkyrkoförs. Församling. Skattesats 33,68.

### Storlek

Boarea ca 181 m<sup>2</sup>. Areauppgifter enligt ritning(ar). 4 rum och kök, varav 3 sovrum.

Tomtarea 247 m<sup>2</sup> (friköpt). Tomten: sjötomt med egen båtplats under din egna altan.

### Byggnadssätt

Byggnadstyp:	2 plan
Byggnadsår:	2009
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
Grund:	Betong
Bjälklag:	Betong
Stomme:	Betong, utfackningsvägg vid vvs-nisch (WC/Dusch)
Fasad:	Puts
Fönster:	Isoleringsglasfönster
Takbeklädnad:	Mataki - Elastofol
Vatten:	Kommunalt vatten
Avlopp:	Kommunalt avlopp
Ventilation:	Mekanisk ventilation med värmeåtervinning

### Bilplats

Dubbel carport

### Uteplats

Uteplats 1: Entrégård, läge sydväst. Uteplats 2: Terrass.

### Övriga utrymmen

Förråd.

### Ekonomi

Pris: 6 400 000 kr.

### Driftskostnader

Driftskostnaden är ca 20 000 kr/år.

### Servitut / Planbestämmelser

Servitut:	Rättigheter-förmån: Officialerservitut Byggnad
Planbestämmelser:	Detaljplan (2004-04-15)
Gemensamhetsanl:	Kalmar Knopen GA:1, Kalmar Knopen S:1, Kalmar Varvsholmen GA:2

## TV- och Internet

För rikstelefon, data och TV finns ett gemensamt kabelnät och uttag av typen LexCom Home. Här kan du själv välja vad du vill använda respektive uttag till genom en enkel omkoppling. När det gäller serviser (inkommande kabel från operatör) så finns det endast kanalisation i form av tomrör dels upp till yttertaket (om du väljer att använda parabolösning för TV;n) och dels tomrör i mark ut till tomtgräns (om du väljer en markbunden operatör). Här måste du själv beställa anslutning av Telia.

## Övrigt

Tillträde efter överenskommelse

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

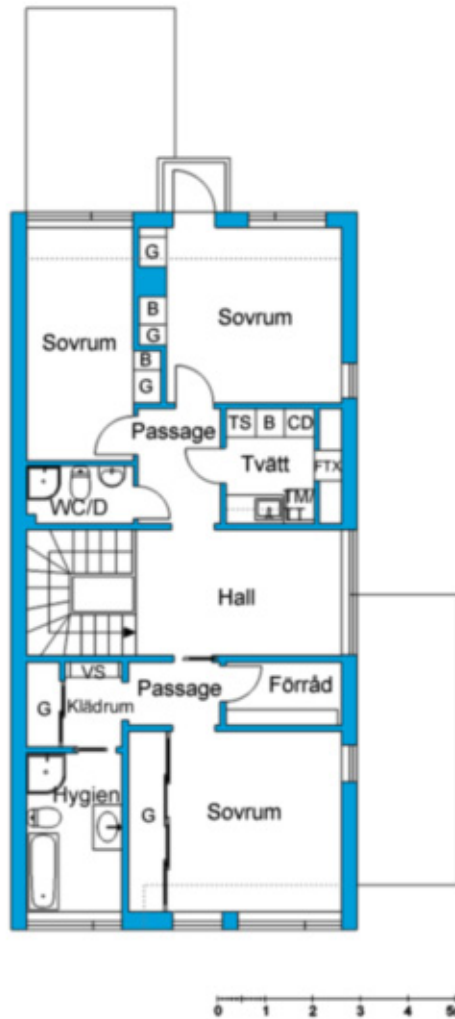
Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

## Nuvarande ägare

CA Fastigheter AB







Skala 1:150

Inga garantier lämnas för ritningarnas exakthet

Planlösning - Övre plan





Ibland sker det. Plötsligt står den där framför dig, kanske när du minst av allt anade det – bostaden du letat efter. Drömhuset. Lägenheten med Det. Bostaden som har den där odefinierbara egenskapen. Egenskapen som du har sökt när du har gått på tre eller tio eller hundra visningar. En egenskap som inte kan beskrivas i ord, men som du känner så starkt när du väl står där.

Kanske är det nu du känner dig lite vilsen, lite frågande och undrar hur du ska ta nästa steg. Du känner att du vill ha någon som tar ansvaret för att lotsa dig vidare – vidare i dina funderingar, frågeställningar och beslut.

Det är nu du behöver en välutbildad och erfaren fastighetsmäklare som finns där just för dig. En fastighetsmäklare som strävar efter att hela tiden utveckla nya lösningar, som gör livet lite lättare för både köpare och säljare. En fastighetsmäklare som tycker att människor är viktigare än hus och bostadsrätter.

Pontuz Löfgren – Ett medvetet val

