



BESIKTIGAD



Bergsjö, Nordanstig

Södra vägen 44



## OMRÅDE

# Bergsjö

**BERGSJÖ LIGGER VACKERT** beläget i centrala Nordanstig och omges av berg i både norroch södergående riktning. Här finns kommunens huvudkontor och byn är uttalad centralort. Med endast 30 min till Hudiksvall och 45 min till Sundsvall.

**BYN BJUDER IN TILL** fantastisk natur av skog, många sjöar och vattendrag. Promenad längs gamla tågrälsleden som idag är körväg och sträcker sig längs Storsjöns södra delar. Fina badmöjligheter under sommartid finns vid SGU och Sagaliden.

**HÄR FINNS FÖRSKOLA OCH** Bergsjö Centralskola omfattar årskurs 1-9 och vidarestudier vid Hälsinglands Utbildningsförbund. Bergsjö IF har sektioner inom fotboll och alpint, med kommunens första konstgräsplan finns goda framtidsmöjligheter.

**OVAN** Vy över Kyrksjön och bergen, som ger byn dess passande namn.

**HÖGER** Bergsjö IF's Råsjövallen är den första anläggningen i kommunen med konstgräsfotbollsplan.

**VÄNSTER** Bergeån rinner vackert igenom byn.



# "En by mellan två berg"

- Engmans Kapell



**OVAN** Utsikten från anrika Bergsjöparken är oslagbar under sommaren och parken fullbokas fortfarande varje år.



**Ansvarig mäklare**

## Johanna Nordholm

**Jag heter Johanna Nordholm och det är jag som driver Fastighetsbyrån i Hudiksvall/Nordanstig.**

Jag har arbetat som fastighetsmäklare i Hudiksvall och Nordanstig i 21 år, ett otroligt givande och roligt yrke. I mitt arbete som fastighetsmäklare träffar jag dagligen människor i olika skeden av livet. Mitt fokus är att köpare och säljare ska vara fullständigt nöjda efter varje avslutad bostadsaffär. Varmt välkommen att kontakta mig vid minsta fråga eller fundering kring din bostad.

070-3642067

[johanna.nordholm@fastighetsbyran.se](mailto:johanna.nordholm@fastighetsbyran.se)





# Välkommen till Södra vägen 44, Bergsjö, Nordanstig

Välkommen till Södra vägen 44 och denna rymliga villa med uppväxt och lummig trädgårdstomt där en porlande bäck rinner genom tomten. Altan med soligt sydvästläge och den uppväxta trädgården har både fruktträd och vinbärsbuskar. Bostaden har stora och rymliga rum och är man i behov av många sovplaster kan alkoverna nyttjas som sovrum eller som walk-in-closets. Bekväm uppvärmning genom bergvärme och fiber är installerat. Garage och redskapsbod. Möjlighet till snabbt tillträde. Välkommen på visning!

Varmt välkomna!

**Utgångspris** 875 000 kr  
**Antal rum** 7 varav 6 sovrum  
**Byggnadsår** 1909  
**Boarea** 180 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)  
**Tomtarea** 2 192 kvm  
**Adress** Södra vägen 44  
**Webbnummer** 2170-20876  
**Ansvarig mäklare**

Johanna Nordholm 070-3642067  
johanna.nordholm@fastighetsbyran.se























#### OBJEKTSBESKRIVNING

## Södra vägen 44

### ENTRÉPLAN

Hall med trappan upp till övre plan.

Kök med matplats och skafferi.

Sovrum/genomgångsrum.

Stort vardagsrum med trägolv och fönster i två väderstreck. Kakelugn som ej är i bruk.

Rymligt badrum med våtrumsmatta på väggar och golv. Tvättedel med tvättmaskin och torktumlare.

### ÖVRE PLAN

Hall.

Tre rymliga sovrum varav ett med utgång till balkong.

Balkongen är i behov av renovering.

Från två av sovrummen kommer man också in till två alkover/mindre sovrum.

Wc-duschrum med våtrumsmatta på väggar och golv.

### KÄLLARPLAN

Källare under del av huset med pannrum.



## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 7 varav 6 sovrum

**BOAREA** 180 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**BYGGNADSTYP** 1½-plansvilla med delvis källare.

**BYGGNADSÅR** 1909

**TAK** Plåt

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Träpanel, ommålad 2023-2024

**GRUNDMUR** Betong/granit

**UTV. PLÅTARBETE** Plåt

**GRUNDLÄGGNING** Källare samt kryppgrund

**FÖNSTER** 3-glas, delvis nya 2016

**STOMME** Trä och timmer

**UPPVÄRMNING** Bergvärme, bergvärmepump från 2023.

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Fiber

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration är utfärdad 2014 med energiklass A. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

**ENERGIPRESTANDA** 51 kwh/kvm

**BESIKTIGAD** Denna fastighet är besiktigad.

Besiktningensprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningensmanen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

**ÖVRIGA BYGGNADER** Garage med automatstyrd port.

Redskapsbod.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Bergsjö Kyrkby 10:28

**ADRESS** Södra vägen 44

**TOMT** 2 192 kvm, Friköpt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 666 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 561 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 105 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten och avlopp.

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA: NORDANSTIG BERGSJÖ KYRKBY GA:1 - Vägörening

**PLANBESTÄMMELSER ETC** byggnadsplan

**GENOMFÖRANDETID** 1992-06-30

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 875 000 kr

**PANTBREV** Totalt 495 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 26 327 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Renhållning: 2 400 kr

Försäkring: 11 000 kr

VA-förbrukning: 12 000 kr

Väg samf: 927 kr

**TILLKOMMER:**

Fastighetsavgift/-skatt: 4 995 kr

**ELFÖRBRUKNING** 9 917 kWh/år

**NÄTBOLAG** Eon

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig



mäklare.

## ÖVRIGT

**SÄLJARE** Fredrik Pettersson

**SÄLJAREN BERÄTTAR** Charmigt 2-planshus i ett lugnt område. Huset erbjuder 197 kvm boyta med tre stora sovrum, kontor, ett rymligt vardagsrum, kök och tvättstuga.

Trädäck med soligt sydvästligt läge och en fin trädgård med fruktträd och en liten bäck har gett mig betydande glädje och mycket avkoppling. Garage med plats för en bil. Nära till skolor, affärer och kollektivtrafik.

Fiber är indraget vilket gör det lätt att jobba hemifrån och bergvärmen är nyligen utbytt.

Jag hoppas att ni också kommer att finna lycka och skapa minnen i detta hus, precis som jag har gjort.

## NÄROMRÅDET

**ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET** Bergsjö ligger vackert beläget i centrala Nordanstig och omges av berg i både norr- och södergående riktning. Här finns kommunens huvudkontor och byn är uttalad centralort. Med endast 30 minuter till Hudiksvall och 45 minuter till Sundsvall, så har du nära till de större tätorterna.

**SKOLOR OCH BARNOMSORG** Här finns förskola och Bergsjö Centralskola omfattar årskurs F-9 och vidarestudier vid Hälsinglands Utbildningsförbund.

**PARKERING** Gratis parkering i hela orten.

**KOMMUNIKATION** Härifrån går busslinjerna 30 (Harmånger), 33 (Gnarp), 34 (Hassela, Hudiksvall).

**NATUR OCH FRITID** Bergsjö bjuder in till fantastisk natur av skog, många sjöar och vattendrag. Promenad längs gamla tågrälsleden som idag är körväg och sträcker sig längs Storsjöns södra delar. Fina badmöjligheter under sommartid finns vid SGU och Sagaliden Camping. Västerut finns både bad i Älgeredssjön i Fiskvik och i Älgered ligger Barrtjärn.

Du har även närhet till Jättendal, Sörfjärden och Mellanfjärden som är några av Norrlandskustens pärlor med fina omgivningar och fina sandstränder.

Det finns även väldigt gott om svamp och bär i

skogarna runt om, hjortron frodas kring de många myrar som finns i kommunen.

Spelar du golf har du nära till fina banor både i Sörfjärden och Hassela. Simhall finns och en ny sporthall är i begrepp att byggas 2024.

**KULTUR OCH NÖJEN** Bergsjö IF har både fotboll och alpina sektioner som verkar vid Råsjövallen och Hassela Ski Resort.

Bergsjö Danskлубb, med lokaler på gamla Ällviksskolan.

I Bjåsta på Bergsjöverkens företagsby finns även en padelbana.

Här finns bio, biblioteket och upplyst elljusspår.

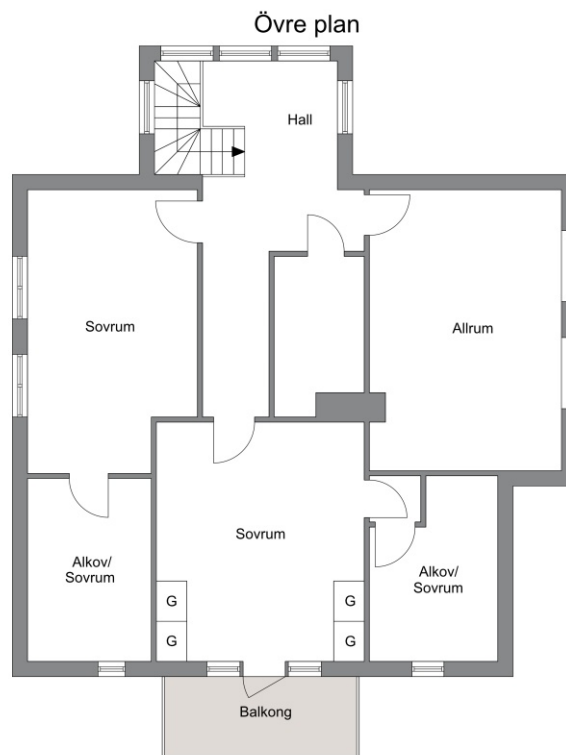
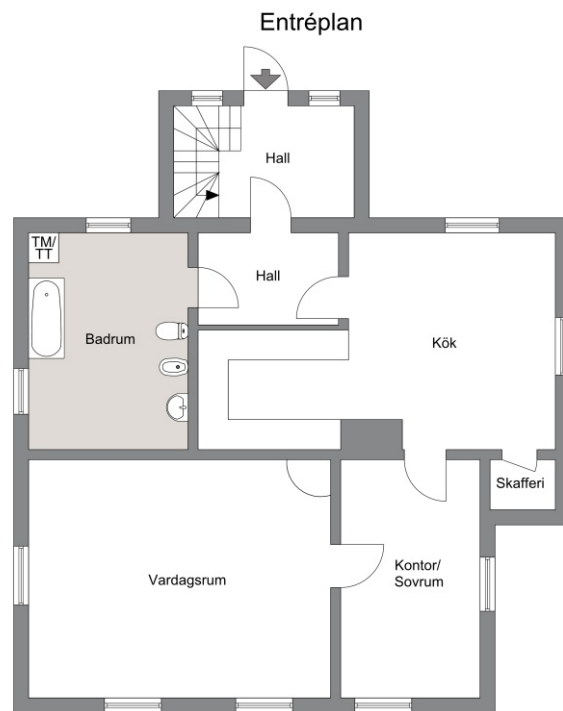
**AFFÄRER OCH RESTAURANG** Mataffär, systembolag, två pizzerior och asiatisk restaurang.

## ANSVARIG MÄKLARE

**JOHANNA NORDHOLM** 070-3642067

**MEJL** johanna.nordholm@fastighetsbyran.se

## PLANLÖSNING



**ANTAL RUM** 7 varav 6 sovrum

**BOAREA** 180 kvm

*Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.*





## Fastighetsbyrå Hudiksvall/Nordanstig

Storgatan 30, 82430 Hudiksvall,  
0650 - 948 00, [fastighetsbyran.com/hudiksvall](http://fastighetsbyran.com/hudiksvall)  
Johanna Nordholm, 070-3642067  
[johanna.nordholm@fastighetsbyran.se](mailto:johanna.nordholm@fastighetsbyran.se)