

Ett hemlikt boende, skapat med stor omsorg



Vårdinge-Nibble 1:11 –
Södertälje kommun
(Nära Gnesta, Mölnbo och Järna)

Fastighet till salu – naturnära med
tillgänglighet och stora möjligheter



För mer info: lennart.agebjär@gmail.com Tel 073 031 19 20



*Välkommen till en plats där omtanke, funktion och natur samspelar.
Denna fastighet, belägen i lugn och grönskande miljö med sjön Sillen,
erbjuder en sällsynt kombination av hemlik känsla, genomtänkt
arkitektur och omsorgsfullt valda material.
Huset uppfördes 2012 och har tidigare använts som LSS-boende, men
inger olika möjligheter för framtida användning.
Här möts man av ljus, rymd och en känsla av lugn.*





Läge – natur, lugn och tillgänglighet

Fastigheten är belägen i Vårdinge, Södertälje kommun, i en lantlig och stillsam miljö med trädgård nära inpå. Samtidigt nås Gnesta centrum på ca 3 km, med service, butiker samt pendel- och fjärrtåg, samt busshållsplats mycket nära.

Läget erbjuder en fin balans mellan avskildhet och tillgänglighet – ett lugnt sammanhang.





Byggnaden – planering & känsla

Byggnaden omfattar ca 225 m² i två plan och är genomgående ljus, varm och hemlik i sin karaktär. Planlösningen är tydlig och genomtänkt, med generösa fönsterpartier och materialval som skapar lugn och närvaro.

Fastigheten består av tre fullvärdiga lägenheter på ca 43m² samt gemensamma utrymmen och kontor/medarbetarum, vilket ger både integritet och möjlighet till samvaro.





Lägenheterna

3 fullvärdiga lägenheter på Ca 43 m² med:

- Hall
- Kök/allrum
- Sovrum
- Helkaklat badrum, tvättställ samt skåpinredning och WC
- En lägenhet har badkar och de andra förberett för att enkelt sätta in
- Två lägenheter med balkong
- En lägenhet i markplan med uteplats
- Alla lägenheter har fönster i 3 väderstreck



Bild: Från en av lägenheterna med utsikt över sjön Sillen



Bild: Från en av lägenheternas uteplats (den på markplan)

Kök & vitvaror i lägenheterna

Köken är utrustade med rostfri infälld diskbänk, spis, fläkt kyl/frys samt modern bänk och skåpinredning. En lägenhet har nyrenoverat kök med induktionshäll (ca 1 år). Samtliga lägenheter har nya kyl- och frysskåp (ca 1 år). Lägenheterna är utrustade med IKEA-kök och garderober.





Gemensamma ytor & serviceutrymmen

De gemensamma ytorna består av kök, matplats och vardagsrum. Här finns en täljstenskamin som bidrar till både värme och trivsel, och skjutdörrar som gör det möjligt att öppna upp eller avgränsa ytor vid behov. Finns även tvättstuga i det gemensamma utrymmet.



Kök & vitvaror

Det gemensamma köket har Marbodal-kök samt diskmaskin, spis/ugn och kyl/frys, utbytta för ca 2 år sedan.

Tvättstuga

Tvättstuga belägen i fastigheten, i de gemensamma utrymmena, utrustad med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp samt skåpförvaring, diskbänk och arbetsytor för tvätthantering.

Övriga gemensamma utrymmen

Medarbetarrum/kontor med helkaklat duchrum och toalett, ytterligare toalett, städ- och förvaringsutrymmen, skåpinredning och separat teknikrum för bergvärme med utvändig entre.



Tvättstugan



Toaletten i
medarbetarrymmet



Utemiljön – en naturlig förlängning av huset

Tomten om ca 1 895 m² är uppvuxen och inbjudande, med altaner och gemensam grillplats som bjuder in till samvaro och återhämtning. Här finns även gräsmatta för utelek, trädgårdsland samt ytor med goda odlingsmöjligheter, med vinteräppelträd, vinranka och blommande rabatter.

På tomten finns dessutom enklare förrådsbyggnader som ger praktisk förvaring.



Teknik, uppvärmning & komfort

- Bergvärme
- Golvvärme i samtliga rum
- Fiber indraget
- Biologiskt minireningsverk (BioRock)
- Sluten tank för toalettavlopp
- Förberett för installation av motorvärme på parkeringen

- **Brandskydd**

- Godkänt brandskydd i hela byggnaden
- Varje lägenhet är egen brandcell
- Två utrymningsvägar per lägenhet
- Förberett för direktkoppling till SOS Alarm





Materialval

Materialvalen präglas av kvalitet och hållbarhet: ekparkett, askparkett, helkaklade badrum och omsorgsfullt laserade ytskikt och ekgaderober





Övrigt & försäljningsinformation

- Fastigheten är i dagsläget taxerad som vårdboende (typkod 823) och säljs tomställd.
- Tidigare verksamhet har upphört, vilket ger möjlighet att forma framtida användning utifrån egna förutsättningar.

