



Befaring utført 13.10.2023
VERKSTEDVEIEN 6 D, 1671 KRÅKERØY
Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 422 BNR 521 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård -
nordre Bjølstad

Meglernes verdivurdering

7 500 000

Ekskl. fellesgjeld

16 927

Fellesgjeld

7 516 927

Totalt

P-ROM - ifølge takst 13.12.2023	105 m ²	Byggeår	2012
BRA - ifølge takst 13.12.2023	110 m ²	Soverom	2
BTA	110 m ²	Etasje(r)	1
Tomt	2708,3 m ²	Fellesutgifter/mnd	3872

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Verkstedveien 6A, 1671 Kråkerøy	21.08.2023	8 200 000	16 927	8 216 927	2012	108 m ²
2 Phønix Gate 1A, 1606 Fredrikstad	17.08.2023	7 300 000	0	7 300 000	2005	100 m ²
3 Gamle Beddingvei 9, 1671 Kråkerøy	13.02.2023	7 500 000	0	7 500 000	2017	100 m ²

n selveier hjørneleilighet på 110 kvm med meget god standard, og som kombinerer stil, romslighet og praktiske løsninger på en god måte. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikkene Kiwi og Extra, legekontor finner man i samme bygg, og togstasjonen ca. 15 min gange.

Innhold: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, to soverom og entré/gang.

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, skaper et innbydende rom for samvær og underholdning. Kjøkkenet, oppgradert i 2018, utstråler stil og funksjonalitet, og vil sikkert være et perfekt sted for kulinariske opplevelser. Stue og kjøkken er adskilt ved at innredningen på kjøkkenet er supplert med en frittstående kjøkkenøy. Det er sitteplass ved kjøkkenøyen, i tillegg til god plass for et eget spisebord i stuen.

Det er godt med naturlig lys inn i leiligheten pga. de store vindusflatene samt døren fra stuen ut til en østvendt veranda med utsikt mot elven! På verandaen er det plass til en sittegruppe, så om sommeren blir uterommet en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. De to store soverommene i leiligheten gir rikelig med plass og komfort. Det første soverommet har den ekstra fordelen av direkte tilgang til sitt eget bad og vaskerom, noe som er svært praktisk. Det andre badet, tilgjengelig fra gangen rett overfor det andre soverommet, gir ytterligere bekvemmelighet for beboere og gjester.

Den trappefrie adkomsten med heis gjør leiligheten lett tilgjengelig. Fra leiligheten kan gå tørrskodd til garasjen, en betydelig fordel på dager med ugunstig vær. Det er montert elbil lader.

Eirik Rotegård Rønning
JAL Eiendomsmegling AS
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
907 13 404

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: mmm@aktiv.no

aktiv.

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Etaksten baserer seg på meglernes innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!