

VILLA ATRIUM

- et arkitektdesignet fristed mellom skog og sjø

Dette er en sjelden eiendom hvor arkitektur, natur og livskvalitet smelter sammen.

Villa Atrium ligger usjenert til og er ikke skapt for å imponere på avstand, men for å imponere deg hver eneste dag. Den er skapt for å oppleves og nytes i ulike livsfaser, gjennom alle årstider.

Her bor du tilbaketrukket og privat, skjermet fra innsyn og omgitt av natur. En sjelden harmoni preger eiendommen. Boligen fremstår gjennomført og arkitektonisk helhetlig, med solide materialvalg og en kvalitet som merkes i hver eneste detalj.

Dette er ikke en tradisjonell eiendom. Dette er en villa med hyttefølelse - året rundt.

En livsstil tett på naturen

Tenk deg morgenkaffen i solen, med fuglesang som bakteppe. En kort spasertur tar deg til sjøen for et morgenbad. Senere på dagen går du rett ut i skogen – hvor stier, blåbær og kantareller venter. Her er naturen ikke noe du må oppsøke. Den er en del av hverdagen.

Området byr på noe av det vakreste Østlandet har å tilby: enorme områder med urørt natur og en vakker skjærgård i verdensklasse. Fra den sjarmerende småbåthavnen, kun 400 meter unna, kan du legge ut på tur til Hvaler-øyene, Koster eller Strømstad.

Her er det rom for både ro og aktivitet; lange sykkelturer, jakt og fiske, båt og kajakk, golf, eller stille kvelder under stjernehimmelen uten lysforurensning. Nærområdet bærer preg av historie og identitet, med gammelt stenhoggermiljø, et sjarmerende lokalt gartneri og liten gårdsbutikk med ferske egg rett i nærheten.

Samtidig er hverdagen enkel og praktisk; skole, barnehage, butikk og kirke i nærheten, samt internasjonal skole (1.-10. trinn) kun 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Med kun 10 minutters landeveiskjøring til E6, og derfra videre kun 1 time til Oslo og 2,5 timer til Gøteborg, kombineres det landlige med det tilgjengelige.

Oversikt over eiendommen

GENERELT

- Arkitekttegnet bolig med tydelig identitet og gjennomført kvalitet
- Ca. 300 m² totalt areal
- Egen utleiedel på ca. 50 m² med separat inngang og uteplass
- Ikke boplikt og derfor egnet både som helårsbolig og fritidsbolig
- Beliggende i blindvei - rolig, trygt og privat
- Usjenert tomt uten innsyn
- Flere soner og fleksibel planløsning
- Velegnet for familieliv, gjester, hjemmekontor eller utleie
- Arkitekttegninger foreligger for basseng med anneks

OMGIVELSER

- Umiddelbar nærhet til skog, sjø og naturreservater
- Ca. 400 meter til badestrand
- Ca. 400 meter til småbåthavn
- Mulighet for å leie båtplass
- Kort båttur til Hvaler, Koster og Strømstad
- Unike omgivelser for kajakk i lokal skærgård
- Gode fiskemuligheter
- Jaktmuligheter (småvilt og storvilt)
- Golfbane (Gamle Fredrikstad Golfklubb, 18 hull) 10 minutter unna
- Ideelt for landeveissykling, terrengsykkel og rulleski
- Flere badeplasser i området
- Gode muligheter for bær- og soppsanking (blåbær, kantarell)
- Rikt dyre- og fugleliv
- Turområder med speidertårn og lavvo
- Teltmuligheter i umiddelbar nærhet
- Fantastisk stjernehimmel
- Lekeplass i nærheten
- Landlig og rolig boligområde med store tomter
- Kort vei til butikk, skole og barnehage
- Idrettsklubb med fotball og håndball
- Kirke ca. 500 meter unna
- Internasjonal skole (1.-10. trinn) ca. 10 minutter unna
- Lokalt gartneri i nærheten
- Historisk stenhoggermiljø

EKSTERIØR

- Stor, inngjerdet tomt uten innsyn
- Egen "liten skog" med naturlig skogsbunn
- Bålplass på egen eiendom
- Gamle furutrær og variert vegetasjon
- Frukttrær og bærbusker: epler, kirsebær, plommer, rips
- Opparbeidet hage gjennom ca. 17 år
- Beplantning som er godt etablert og krever lite vedlikehold
- Hekk rundt eiendommen med vanningsystem
- Gammel granitt mur rundt tomten
- Portstolper i lokal granitt
- Store runde granittsteiner ved innkjørsel
- Belegningsstein med granitt-avslutning på gårds plass
- Dobbel garasje med god lagringsplass
- Direkte adkomst fra garasje til vaskerom
- Ca. 150 m² platting/terrasse
- Flere uteplasser og soner
- Atriumhus som gir lune uteområder
- Alltid en solrik eller skjermet plass
- Svært gode solforhold – sol fra morgen til kveld
- Utebelysning rundt hele huset
- Utvendig solskjerming og stor markise på terrassen
- Egen grillplass med granittdekke
- Stor uteplass for sosiale sammenkomster
- Tilrettelagt for aktivitet (basketball, bordtennis, dart, trampoline, golfnett, pull-up bar, samt mulighet for luftgeværskyting på egen eiendom)
- Svært gode forhold for hund
- Boligen er bygget på fjell

INTERIØR

Overordnet

- Store rom med høy takhøyde (opptil 6 meter)
- Åpen og luftig planløsning
- Mange soner for både fellesskap og privatliv
- Store vindusflater hvor rikelig med lys slippes inn
- Ingen innsyn
- Fem store skyvedører som viser ut skillet mellom inne og ute
- Gjennomgående høy kvalitet og eksklusiv atmosfære
- Stilrent, klassisk og moderne uttrykk
- Rom for mange mennesker

Materialvalg, løsninger og funksjonelle kvaliteter

- Eikeparkett (hvitlakkert) fra den tyske kvalitetsleverandøren Parador
- Eikeinteriør som en rød tråd gjennom hele huset.
- Granitt som materialvalg både inne og ute.
- Eksklusiv granitt-benkeplater i norsk Larvikitt (Blue Pearl)
- To plassbygde vindeltrapper i heltre eik (hvitoljet)
- Skjulte kabler for høyttalere i stue/kjøkken
- To ildsteder fra Jøtul
- Vannbåren varme i hele huset
- Flexit ventilasjon for godt inneklima
- Varmekabler i utvendig kjellertrapp
- Tre bad + eget gjestetoalett
- Stort og praktisk vaskerom
- Direkte adkomst fra garasje til vaskeromsinngang
- Generelt god lagringsplass
- Masteravdeling med walk-in closet
- Egen leilighet (ca. 50 m²)
- Dobbel inngangsdør fra stor gårdsplass
- Stille hus

Rom for rom - Villa Atrium

1. ETASJE

HALL

- **Beskrivelse:**
Romslig og representativ hall med dobbel inngangsdør, god takhøyde og rikelig med lys. Garderobeløsning for gjester. Integrert loungeområde med plass til sofa. Plassbygget vinskap (plass til 300 flasker) fra franske Mquvée med innredning i sortbeiset heltre eik fra danske Strai.
- **Særpreget:**
En entré med loungefølelse, sjelden i norske hjem, hvor det plassbygde vinskabet fremstår som et møbel og gir en eksklusiv start på boligen.

GJESTE-WC

- **Beskrivelse:**
Plassert i direkte tilknytning til hall for enkel tilgang for gjester.
- **Særpreget:**
Lydisolert dør, diskret, komfortabelt og gjennomtenkt.

FINSTUE

- **Beskrivelse:**
Stue med stort volum og høy takhøyde. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Vedovn fra Jøtul. Direkte adkomst til hall, kjøkken og ut til plattform.
- **Særpreget:**
Kombinasjonen av takhøyde, eksklusiv skinnebelysning med spotter, to lysekroner og ildsted skaper en elegant og lun atmosfære.

KJØKKEN

- **Beskrivelse:**
Romslig kjøkken med lys fra to sider, inkludert morgensol og kveldssol. Direkte adkomst til hall, finstue og dagligstue. Utgang til gårdsplass på én side, og utgang til skjermede og solrike terrasseområder den andre siden. Kjøkkeninnredning i hvitvasket eik fra Epoq. Granittbenkeplater i norsk Larvikitt (Blue Pearl). Integrert (underlimt) Witt koketopp med 6 soner. Integrerte nye hvitevarer.
- **Særpreget:**
Husets hjerte og naturlige samlingspunkt! Stor kjøkkenøy, eksklusive larvikitt-benkeplater og en prismelysekroner. Den sømløse overgangen mellom inne og ute gir en helt spesiell romfølelse.

DAGLIGSTUE

- **Beskrivelse:**
Stue med ca. 6 meters takhøyde og åpen løsning opp mot bibliotek i 2. etasje. Store vindusflater og utgang til skjermede og solrike terrasseområder. Spesialdesignet vindeltrapp i heltre hvitoljet eik. Bolia Case vegghengt hyllesystem i hvitvasket eik. Vedovn fra Jøtul. Adkomst til vaskerom (med egen utgang), to soverom, 2. etasje og lydisolert dør til utleiedel.
- **Særpreg:**
Det imponerende volumet og takhøyden gir en sjelden romfølelse. Designtrappen fungerer som et arkitektonisk midtpunkt, og de store veggflatene gir perfekte muligheter for kunst i store formater.

SOVEROM 1 OG 2 (SPEILVENDTE)

- **Beskrivelse:**
To like rom med fleksibel bruk. Plass til dobbeltseng eller enkeltseng og skrivebord. Garderobeløsning med fronter i hvitlakkert eik. Vinduer mot hage med flotte trær.
- **Særpreg:**
Skyvedører gjør at rommene kan åpnes opp mot dagligstuen, noe som gir fleksibilitet for både sosialt familieliv og uforstyrret bruk av rommene.

VASKEROM

- **Beskrivelse:**
Stort og praktisk rom med mye skapplass. Plassbygget kjølerom fra Norcool. Flere store garderobeskap, vaskeromsinnredning med benkeplass. Vindu og egen utgangsdør med direkte adkomst til garasje og utvendig trapp til kjeller. Gulv med grå keramiske fliser fra Flisekompaniet fliser.
- **Særpreg:**
Husets "maskinrom" - svært funksjonelt, effektivt og tilrettelagt for en smidig hverdag. Egen sjakt fra master soverom, sørger for at klesvasken kommer nesten helt til vaskemaskinen. Riktig og praktisk lagringsplass. Fungerer som inngangsparti for husets beboere.

BAD

- **Beskrivelse:**
Bad i tilknytning til vaskerom. Utstyrt med WC, servant med skap og dusj. Flislagt hvite keramiske fliser kombinert med grå glassmosaikk fra Flisekompaniet.
- **Særpreg:**
Praktisk bad som perfekt etter tur, trening eller for hund, med direkte tilgang fra vaskeromsinngang.

2. ETASJE

BIBLIOTEK

- **Beskrivelse:**
Åpent rom ned mot dagligstue. Takvindu og vanlig vindu gir rikelig lys. Bolia Case bokhyller og skrivebord i hvitvasket eik.
- **Særpreg:**
En rolig og tilbaketrukket sone med utsyn til både stue og hage – perfekt for arbeid, lesing og refleksjon.

MASTER BEDROOM

- **Beskrivelse:**
Romslig soverom med god takhøyde, vindu og takvindu. Plass til king size seng. Vegghengte skap og kommoder i hvitt. Sengegavl fra Halvor Bakke.
- **Særpreg:**
En privat og rolig sone med direkte tilgang til bibliotek, bad og walk-in closet.

HOVEDBAD

- **Beskrivelse:**
Romslig bad med vindu. Dobbel servant med skapinnredning, WC, dusj og badekar. Granittfliser og designarmaturer fra Hansgrohe. Speildør.
- **Særpreg:**
Spa-følelse med naturmaterialer og sjøgløtt fra badekaret.

WALK-IN CLOSET

- **Beskrivelse:**
Romslig garderoberom med vindu, høyt under taket og plassbygget åpen innredning. Stort gulv-til-tak speil.
- **Særpreg:**
Egen sjakt for skittentøy direkte til vaskerom – en svært praktisk og gjennomtenkt løsning.

UTLEIEDEL

Ekstra lydisolert og bygget som en egen boenhet.

1.ETASJE (MULIG UMLEIEDEL)

STUE/SOVEROM

- **Beskrivelse:**
Romslig rom med store vindusflater, utgang til skjermede og solrike terrasseområder samt inngangsdør med egen uteplass. Spesialdesignet vindeltrapp i heltre hvitoljet eik. Vegger tilrettelagt (ruvegg bak gips) for montering av treningsutstyr. Dette rommer kan også benyttes som en del av hovedboligen.
- **Særpreg:**
Flerbruksrom med svært høy fleksibilitet. Kan brukes til utleie eller innlemmes i hovedboligen som treningsrom, TV-stue, aktivitetsrom ol. Designtrappen fremstår som et møbel.

2.ETASJE (MULIG UMLEIEDEL)

STUE/KJØKKEN/KONTOR

- **Beskrivelse:**
Lyst rom med god takhøyde, store vinduer og fransk balkong. Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin. Lystette gardiner og integrerte persiener.
- **Særpreg:**
Luftig og lyst oppholdsrom med utsikt til hage og natur.

BAD

- **Beskrivelse:**
Romslig bad med vinduer, WC, servant med skap og stor dusj. Mulighet for vaskemaskin. Granittfliser og speildør.
- **Særpreg:**
Spa-følelse med naturmaterialer – og sjøgløtt fra vinduet.

KJELLER

BOD / TEKNISK ROM

- **Beskrivelse:**
Romslig kjeller med vegghengte solide og dype stålhylle. To varmtvannstanker, sikringsskap, stor fryseboks og vaskekum. Adkomst utenfra rett fra garasjen og vaskerommet ved utvendig trapp med varmekabler.

- Særpreg:
Svært god lagringskapasitet og praktiske løsninger – et funksjonelt og oversiktlig teknisk rom.