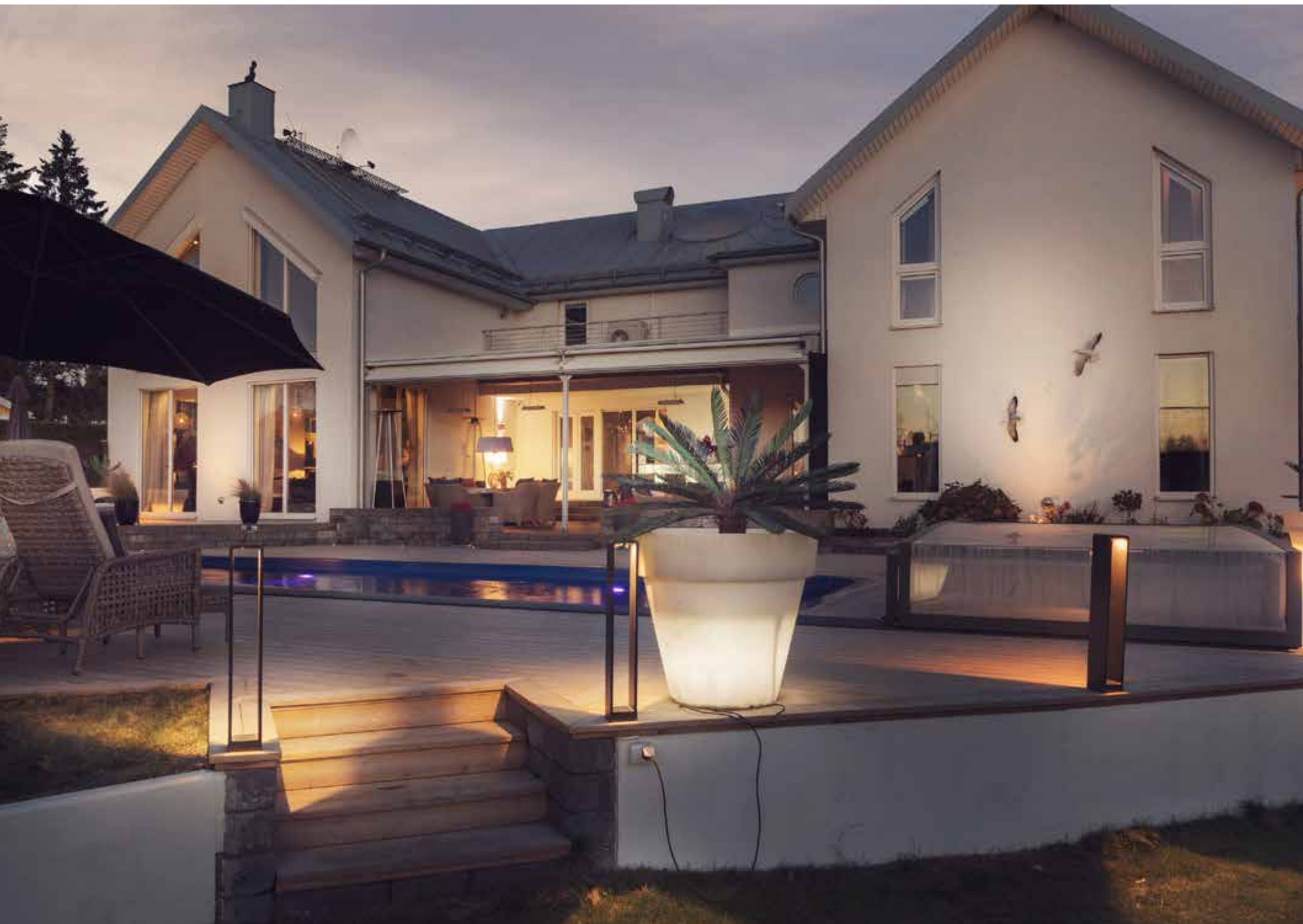






Poolvilla med internationell karaktär på 660 kvm

En spektakulär exklusiv villa med generösa ytor och alla bekvämligheter. Stor pool med poolhus, altan med utekök, spabad och basketplan, biorum, vinkällare, gym och trippelgarage i huset. Lugnt läge med hög säkerhet på privat insynsskyddad tomt. En förtrollande villa för den kräsna köparen.

Fågelvägen 35 | Trollbäcken
10 rok | 420 kvm | Tomt 1.674 kvm
Pris på förfrågan

Varmt välkommen.

Henrik Flinta, 073-982 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Karlavägen 81 114 59 Stockholm

stockholm@sothebysrealty.se

08-545 800 00

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

En modern villa i internationell klass och stilfullt utförande. Huset har två våningsplan med stora ytor och högt i tak samt en inredd källare med fullt utrustat gym, väl tilltaget garage, vinkällare samt tvättstuga. Huset har fem till sex sovrum och fyra badrum. Smakfulla materialval med vackra och lättskötta klinkergolv, betsade ekgolv, ljusa väggar och detaljer i ek såsom biosalongens balkongvåning och den ståtliga trappan som binder samman våningsplanen. Digital panel styr belysningen i hela huset. Villan och poolhuset har okrossbara fönster från Hammerglass, kameraövervakning och installerat larm. Golvvärme på alla våningsplan som drivs av bergvärmearianläggning från ca 2012 som servats och fått uppdaterade termostater 2020. Trädgården är anlagd med omgivande hög tujahäck och gångar upp till den pampiga entrén med helgjuten altan med en damm. På framsidan finns fina planteringar och ett rymligt orangeri på träaltan. På den insynsskyddade baksidan finns ett flertal uteplatser, en simmvänlig glasfiberpool och ett inrett poolhus med köksdel. Stort pooldäck med utedusch ramar in poolen. Bubbelbad från Hydro-pool för sju personer finns på upphöjd altan med plats för loungemöbler. Intill finns basketplan med två korgar. Helgjuten uppfart med värmeslingor. Elektroniskt styrd grind och garageport samt laddstation för elbilar. Det gjutna underlaget följer med in i garaget med dubbla portar och plats för tre till fyra bilar.

Entréplan

Våningsplanet har ett mörkt melerat klinkergolv, vitmålade väggar och infällda spotlights. Här finns ett modernt kök utrustat för proffskocken med vitvaror från Miele och Gaggenau. Bland annat finns en extra stor kyl, dubbla frysar, dubbla ugnar, mikro, vinkyl och diskmaskin. Det finns även en nedsänkt fritös, induktionswook, teppanyakihäll samt en bred induktions häll. Intill köket finns plats för matsalsbord och sällskapsdel intill mysig braskamin under en otrolig takhöjd på sju meter med fönsterparti från golv till tak.

Från den stora hallen nås en helgjuten altan med elstyrda markisväggar och tak som kan öppnas upp helt. I hallen finns även ett helkaklat badrum med wc från Geberit, dusch och handduksvärmare. Glasdörrar ut till altanen och pooldäcket. Vid entrén finns även

ett separat kapprum med avhängning och inbyggd skjutdörrsgarderob. Entréplanet har ett mindre sovrum som idag används som inrett dressingroom samt en enorm master suite med ett väl tilltaget sovrum, walk-in-closet på ca 30 kvm och ett extravagant badrum med gråa stora klinkerplattor på golv och väggar. Dubbla duschar med regnfunktion från Hansgrohe bakom glasväggar och ett runt badkar vid fönsterparti. Kommod, handfat och spegel från duravit som tar bort imman med ett touch-tryck. Utgång till altan genom dubbla glasdörrar.

Övre plan

Övre planet har ett enhetligt betsat ekgolv, vitmålade väggar och infällda spotlights. Stora fönsterpartier, snedställda takfönster samt en glaskupol över den pampiga trappan ger ett behagligt ljusinsläpp. Det övre planet har en inbjudande biosalong med heltäckningsmatta och tapetserade väggar med plats för åtta personer i bekväma biofåtöljer. Balkong- räcke ramar in med utsikt över sällskapsrummet på entréplan med möjlighet att skärma av vid filmvisning. Projektor från Epson med stor bioduk.

Centralt på våningsplanet finns ett rymligt badrum med golvvärme, svart klinkergolv och vita helkaklade väggar. Utgång till balkong mot trädgården. Spegelskåp och kommod från Vedum. Vägghängt badrumsskåp med glasdörr. Modern vägghängd wc med infälld orienteringsbelysning och luktutsugning från Geberit. Dusch bakom glasväggar med mosaikgolv och handduksvärmare. I den andra delen finns en sovrumsavdelning med hela fyra sovrum som har inbyggd förvaring och ett sällskapsrum som binder samman sovrummen med plats för soffgrupp.

Nedre plan

Källarvåningen har ett fullt utrustat gym med ett helkaklat badrum i anslutning. Fräsch tvättstuga med nedkast från både entréplanet och det övre våningsplanet. Förvaring i skåp med vikbänkar och garderober i vitt. Torkskåp, tvättmaskin och torktumlare. Lyxig tempererad vinkällare med vackra vinhyllor och rymligt tempererade kylrum. Garage med dubbla portar och plats för fyra bilar med gott om förvaring samt arbetsbänk.







Fakta

Bostaden

Adress: Fågelvägen 35, 135 53 Tyresö
Område: Trollbäcken
Kommun: Tyresö
Antal rum: 10 rok
Antal sovrum: 6
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: NÄSBY 4:354
Byggnadstyp: Tvåplanshus med källare
Byggnadsår: 2008
Uppvärmning: Bergvärme/vattenburen
golvvärme/luftvärmepump inkl kyla
Fönster: 3-glas/säkerhetsglas
Eldstad: Öppen spis
Tv- och internetutbud: Fiber
Fasad: Puts
Tak: Falsad plåt
Stomme: Betong
Bjälklag: Betong/stål/trä
Grundläggning: Betongplatta
Grundmur: Betong
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft (FTX)
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/
Kommunalt avlopp.
Huvudsakligt väderstreck :S
Allmänt skick: Som nytt
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek

Tomtarea: 1 674 kvm
Boarea: 420 kvm
Biarea: 240 kvm

Driftskostnader

Kommentar: Enligt säljarens uppgifter.
Övrigt avser larm. Renhållning inkluderat i v/a.
Värme: 5 000 kr/mån
El: 2 500 kr/mån
Vatten/Avlopp: 983 kr/mån
Försäkring: 1 497 kr/mån
Driftskostnader totalt: 9 980 kr/mån

Taxeringsvärde

Totalt: 11 061 000 kr
Byggnad: 9 000 000 kr
Tomt: 2 061 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 287 kr

Energi

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 59 kWh per kvm och år

Inteckningar

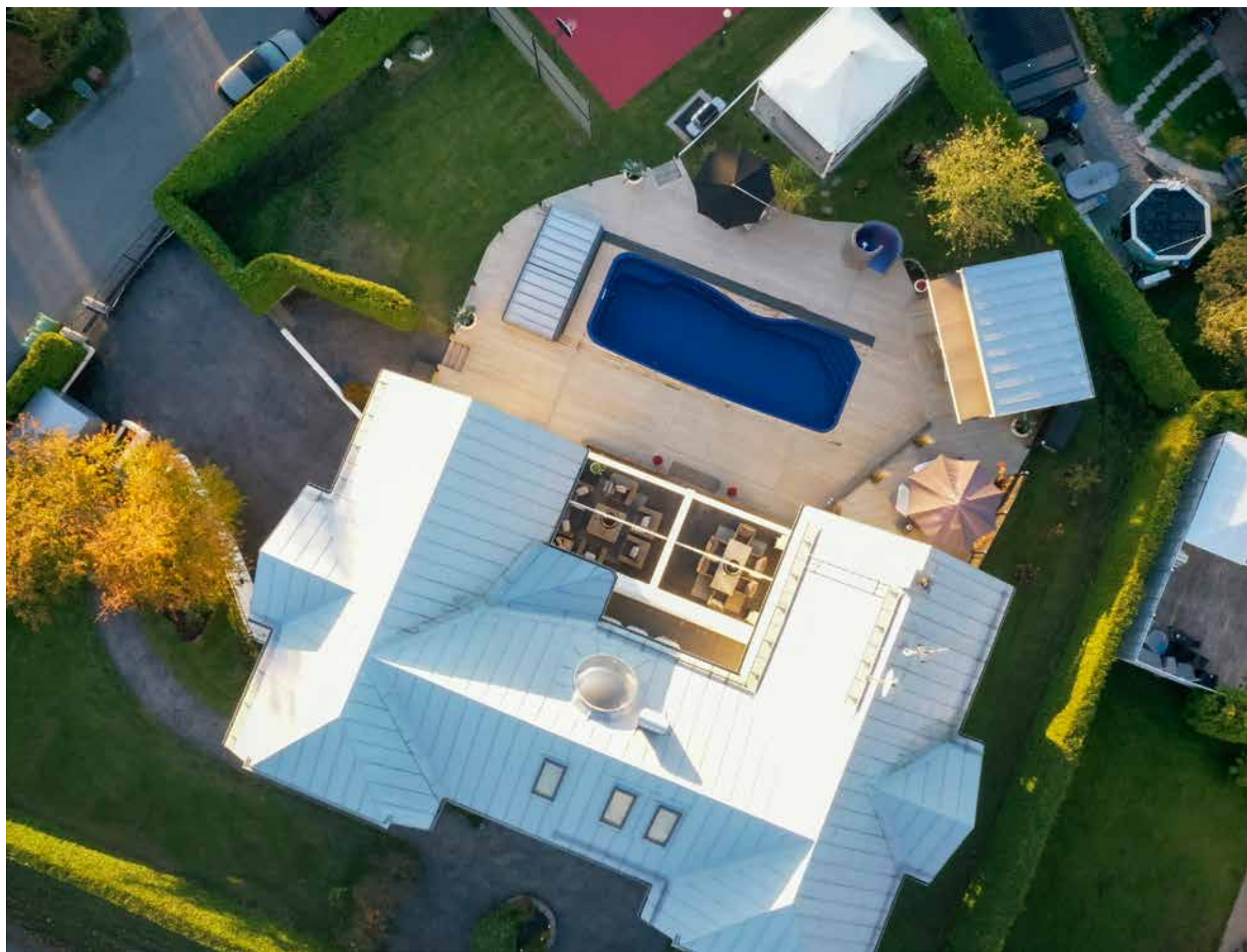
Totalt: 9 320 000 kr
Pantbrev, antal: 12















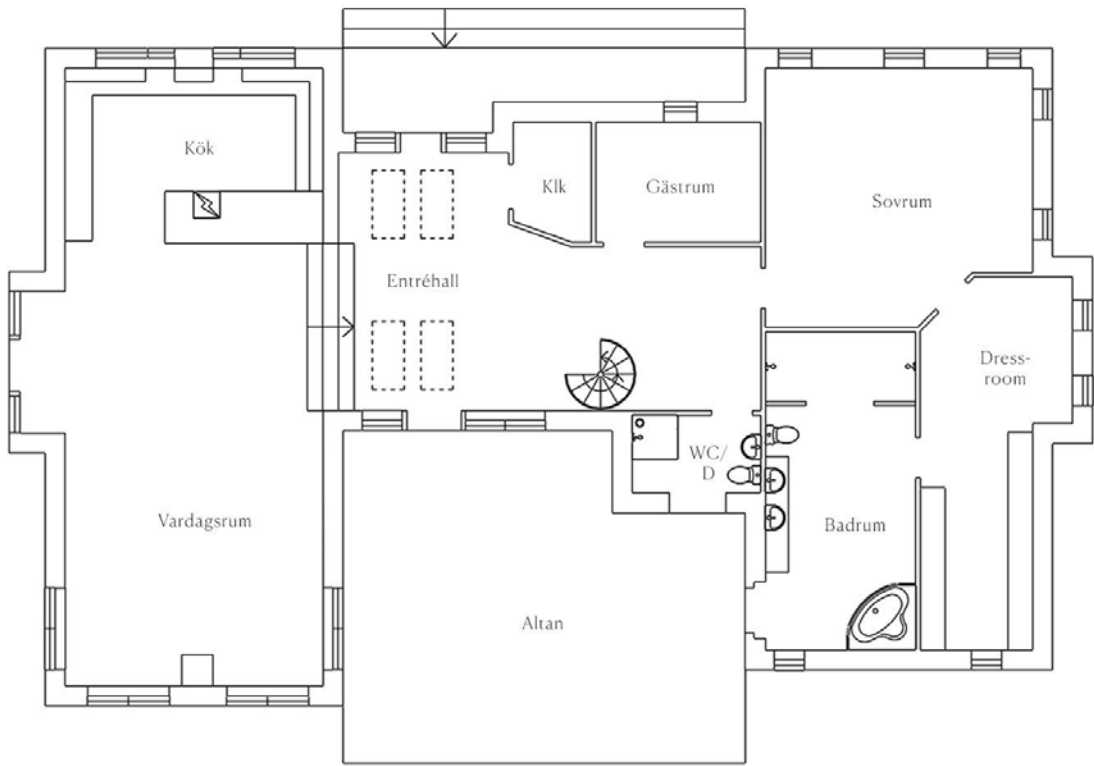




Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

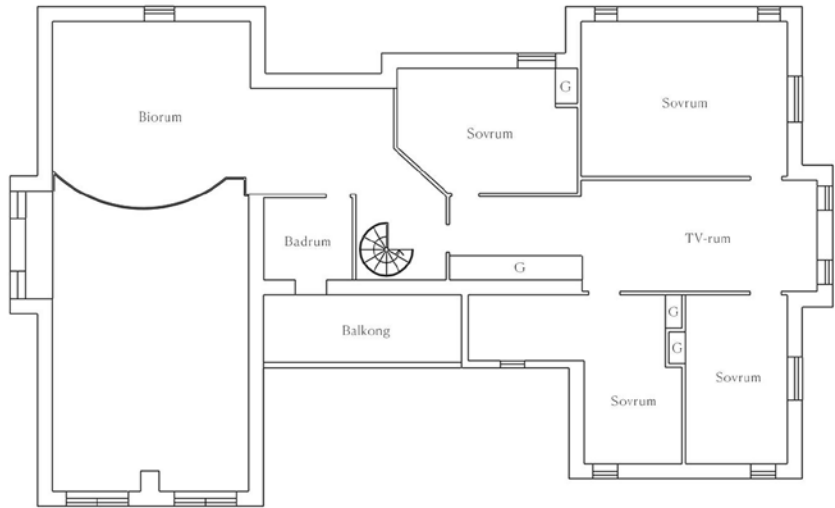
Entréplan



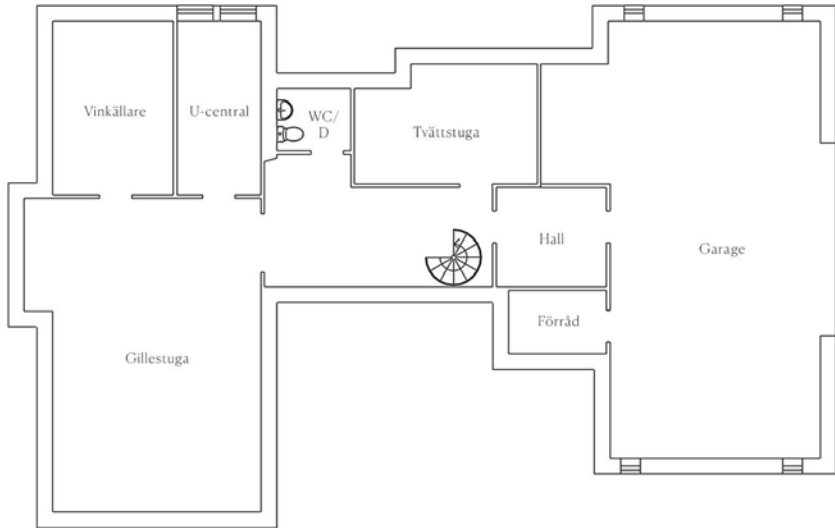
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Övre plan



Nedre plan



Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare | fil.mag.ek
073-982 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som

når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekkanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning

därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

