





## Topprenoverad Sixten Magnusson villa med sjöutsikt

Mycket attraktivt och högt beläget i Näsbyark med sjöutsikt över Stora Värtan ligger den här topprenoverade villan ritad av den välkände byggmästaren och arkitekten Sixten Magnusson.

Villan om två plan är totalt 279 kvm, varav 246 kvm boarea och har renoverats efter ritningar av den prisbelönta arkitektfirman Elding Oscarson Arkitekter.

### Höglandsvägen 8A

7 rok | 246 + 33 kvm | Tomt 1.254 kvm

Pris på förfrågan

#### Ansvarig mäklare

Christina Löfsten  
+46708107930  
christina.l@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

Mycket attraktivt och högt beläget i Näsbypark med sjöutsikt över Stora Värtan ligger den här topprenoverade villan ritad av den välkände byggmästaren och arkitekten Sixten Magnusson. Villan om två plan är totalt 279 kvm, varav 246 kvm boarea och har renoverats efter ritningar av den prisbelönta arkitektfirman Elding Oscarson Arkitekter. Det övre planet har ett generöst sällskapsrum med öppen spis och stora fönster i bästa syd och syd/västläge med utsikt mot vattnet och ett fantastiskt ljusinsläpp. Platsbyggt kök med matplats och utgång till balkong med utsikt mot Strandpromenaden. Köksö i carraramarmor och ett Butlers´ s pantry.

Master bedroom med walk in closet och intill två exklusiva badrum. Elegant trappa utmärkande för Sixten Magnusson ned till entréplan med sällskapsrum och fyra sovrum. Stor hall med terrazzamarmor på golv, inre hall med goda förvaringsmöjligheter, tvättstuga, badrum och bastu. Villan totalrenoverades 2017/2018. Uppvuxen grönskande trädgårdstomt och flera fina uteplatser samt dubbelgarage. Ett hus med utrymme för familjeliv som sociala tillställningar och med närhet till Näsa äng och Värtans vatten, badplatser, båtbygga naturen, skolor och goda kommunikationer gör detta till ett hem med livskvalitet.

## Entréplan

I entréplanet möts man av en generös hall och golv av terrazzamarmor. Entrédörr i ek och detaljerna i ek och det tidstypiska uttrycket går igenom i hela huset. Tre sovrum i rad med vitlaserad ekparkett på golv varav ett har utgång till terrassen. Sällskapsrum med stora fönster i söderläge och med öppen spis. Generös inre hall med platsbyggda garderober för god förvaring. Intill ytterligare ett sovrum vilket ligger avskilt och förslagsvis kan nyttjas som gästrum eller för barnflicka. Badrum med carraramarmor på golv och vägg samt bastu intill. Tvättstuga med goda förvarings och arbetsmöjligheter. Torktumlare och tvättmaskin från Miele. Groventré och här finns också ett större förråd på detta plan.

## Övre plan

Magnifik trappa utmärkande för arkitekten Sixten Magnusson nås det övre planet med golv i vitlaserad ek. Här sällskapsrum med stora och höga fönster vilka ger ett fantastiskt ljusinsläpp i i syd och syd/västläge. Utsikt över vattnet och det höga läget gör att ögat når långt och med en vacker vy över Värtan. Plats för en soffgrupp och även här finns en öppen spis. Platsbyggt kök från Ballingslöv i en sober grå ton och i öppen planlösning, matplats med utgång till balkong och utsikt över vattnet. Köksö i carraramarmor och kök med goda förvaringsmöjligheter. Maskinell utrustning från Siemens som kyl/frys, ugn med ångfunktion, mikrovågsugn, diskmaskin och fläkt. Intill Butler´ s pantry med arbetsbänk i carraramarmor och utrymme för hushållsapparater. Multizonvinskåp från franska Avintage.

Groventré med utgång till trädgården och till de två uteplatserna på den här delen av huset. Den privata delen utgörs av master bedroom och intill en walk in closet med platsbyggt inredning. Inre hall och två exklusiva badrum med carraramarmor varav ett med badkar. Vitlaserad ekparkett på golv i rummen.



## Trädgård

Underbar uppvuxen trädgårds tomt med bla trädgårshortensia, ligusterhäck, syrénhäck, japansk lönn, äppelträd, magnolia, jasmin, rhododendron, buxbom och spirea. Stenbelagda gångar och uteplatser på både fram och baksidan för att maximera sollägen som nyttjar både morgon, dags och kvällssol. Dubbelgarage. Nedanför villan ligger Näsa äng, runt hörnan finns Kråkudden om man vill ha klipptad.

# Fakta

## Bostaden

Adress: Högländsvägen 8A, 18357 Täby  
Kommun: Täby  
Antal rum: 7 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Näsbypark 35:12  
Förbesiktigad: Ja

## Storlek

Boarea: 246 kvm  
Biarea: 33 kvm  
Kommentar: Enligt fastighetsregistret 238 kvm boarea och 36 kvm biarea  
Garage om 35 kvm enligt uppmätning  
Tomtarea: 1.254 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: Friliggande villa i 2 plan varav 1 i suteräng  
Byggår: 1967  
Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2017  
Uppvärmning: Vattenburet system med bergvärme  
Fönster: Fönster med isolerglas  
Fasad: Tegel  
Tak: Valmat tak beklätt med takpapp  
Stomme: Lättbetong  
Bjälklag: Betong (bedömt)  
Grundläggning: Grundsulor/ betong på mark (bedömt)  
Grundmur: Betongsten/lättbetong (bedömt)  
Försäkring: Ja

## Ventilation

Mekanisk från-och tilluft med återvinning (FTX)

## Energideklaration

Energistatus: Uförd  
Energiklass: C  
Energiprestanda: 81 kWh/m<sup>2</sup>  
Datum: 2025- 10-17

## Taxering

Totalt: 17.200.000 kr  
Byggnad: 7.000.000 kr  
Tomt: 10.200.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1976  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

El: 48.000 kr  
Vatten/Avlopp: 4.800 kr  
Renhållning: 3.600 kr  
Försäkring: 10.000 kr  
Driftkostnader totalt: 66.400 kr/år  
Kommentar: I elkostnaden om 48 000 kr och en förbrukning om totalt 22102 kwh per år så står laddning av bilar för 3021 kwh, vilket gör 19 081 kwh per år för uppvärmning av huset.  
Personer i hushåll: 3

## Servitut

Byggnadsplan (1927-06-03)

## Pantbrev

Antal: 9  
Belopp: 11.000.000 kr



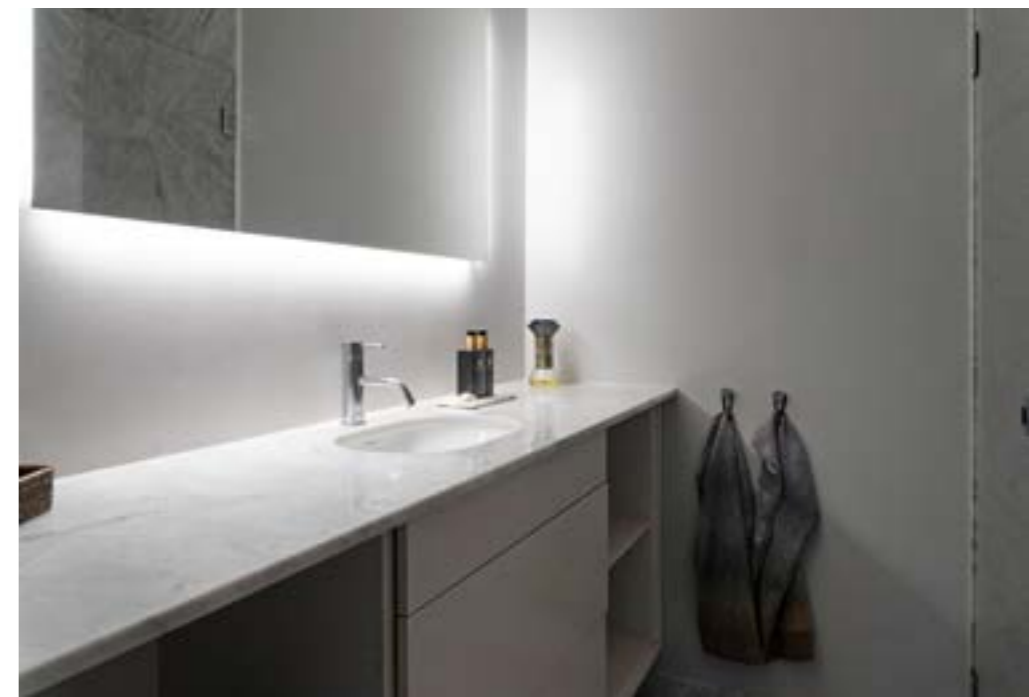
























# Planritning

Entréplan & Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

# Tomtkarta





## Christina Löfsten

Registrerad fastighetsmäklare  
Civilekonom / DIHR  
+46708107930  
christina.l@sothebysrealty.se

Christina är utbildad civilekonom och har även examen från DIHR. Hon har många års erfarenhet som fastighetsmäklare och arbetar med våningar på Östermalm, Söder, Kungsholmen och i Vasastan. Christina har även stort fokus på villor i Djursholm, Stocksund, Saltsjöbaden och på Lidingö samt sjöställen i Stockholms skärgård. I sitt arbete betonar hon vikten av det personliga engagemanget för att kunna driva processen framåt.

Det innebär en hög servicenivå, uthållighet, noggrannhet och att alltid vara professionell i sitt förtroendeuppdrag för att få högsta möjliga slutpris och nöjda kunder.

Christina har en bakgrund inom fastighetsutveckling och marknadsföring men är även författare till böcker inom föräldraskap.

## 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. Undersökningsplikten 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 köparens 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 överlämnas 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## 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 mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

