





Modern familjevilla på attraktivt läge i Saltsjö-Duvnäs

Kaplansbacken 4

10 rok | 360 + 8 kvm | Tomt 1.378 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Henrik Flinta

0739-82 80 13

henrik.f@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Ett extraordinärt hem där modern design möter varm hemtrevnad. Denna familjevilla om 360 kvm är smakfullt ombyggd av arkitekt Pontus Lomar, med generös takhöjd och imponerande fönsterpartier från golv till tak. Villan har en spännande bakgrund, ursprungligen bestående av två separata hus, varav det ena fungerade som stjärnkrögaren Melker Anderssons matstudio och det andra som hans privata bostad. År 2006 förvandlades de fristående husen till ett sammanhållet och harmoniskt hem med tydlig uppdelning mellan sociala och privata ytor där ett stilfullt inglasat trädgårdsrum binder samman huskropparna och samtidigt fungerar som en trivsamt plats i sig.

Villan erbjuder idag fem sovrum, ett bibliotek, två badrum, en gäst-wc, ett stort kök med matsal i anslutning samt ett flertal sällskapsytor, allt med genomtänkt planlösning och hög standard.

Ovan köket finns en mysig Mezzaninvåning som idag används som kontor. I nedre plan ligger ett av sovrummen avskilt med närhet till badrum, våningen har även en egen entré utifrån.

Perfekt för tonåringen, uthyrning, generationsboende eller hemmakontor. Hjärtat i hemmet är den insynsskyddade innergården, en oas med uteplats som bjuder in till både avkoppling och sociala stunder. Entrén är något utöver det vanliga med fem meters takhöjd under en glaskupol som skapar en storslagen första känsla av boendet.

Huset genomgick en omfattande uppgradering 2023 då bland annat ett nytt kök med ny inredning och belysning tog plats och alla husets ytskikt målades. Uppvärmning sker via energieffektiv bergvärme och genomgående golvvärme, vilket bidrar till ett behagligt inomhusklimat året runt. Plats för två bilar på uppfarten.

Välkommen till ett hem med komfort, rymd och karaktär som passar perfekt för både familjeliv, avkoppling och socialt umgänge!



Fakta

Bostaden

Adress: Kaplansbacken 4, 131 50 Saltsjö-Duvnäs
Kommun: Nacka
Område: Saltsjö-Duvnäs
Antal rum: 10 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: SICKLAÖN 253:43
Förbesiktigad: Ja
Säljarförsäkring: Ja

Storlek

Boarea: 360 kvm
Biarea: 8 kvm
Tomtarea: 1.378 kvm

Byggnad

Byggnadstyp: 2-plansvilla
Byggår: 1978
Uppvärmning: Bergvärme
Fönster: 2-glas/3-glas
Fasad: Trä
Tak: Papp
Stomme: Trä/betong
Bjälklag: Trä/betong
Grundläggning: Betongplatta/souterräng
Grundmur: Betong
Plåtarbete: Plåt
Renoveringar: Se bilaga
Försäkring, fullvärde: Ja

TV och bredband

Fiber: Telia

Ventilation

Mekanisk (endast frånluft)

Energideklaration

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 102 kWh per kvm och år
Energiklass: D

Taxering

Totalt: 13.400.000 kr
Byggnad: 6.200.000 kr
Tomt: 7.200.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1982
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om/Kommunalt avlopp.

Driftkostnader

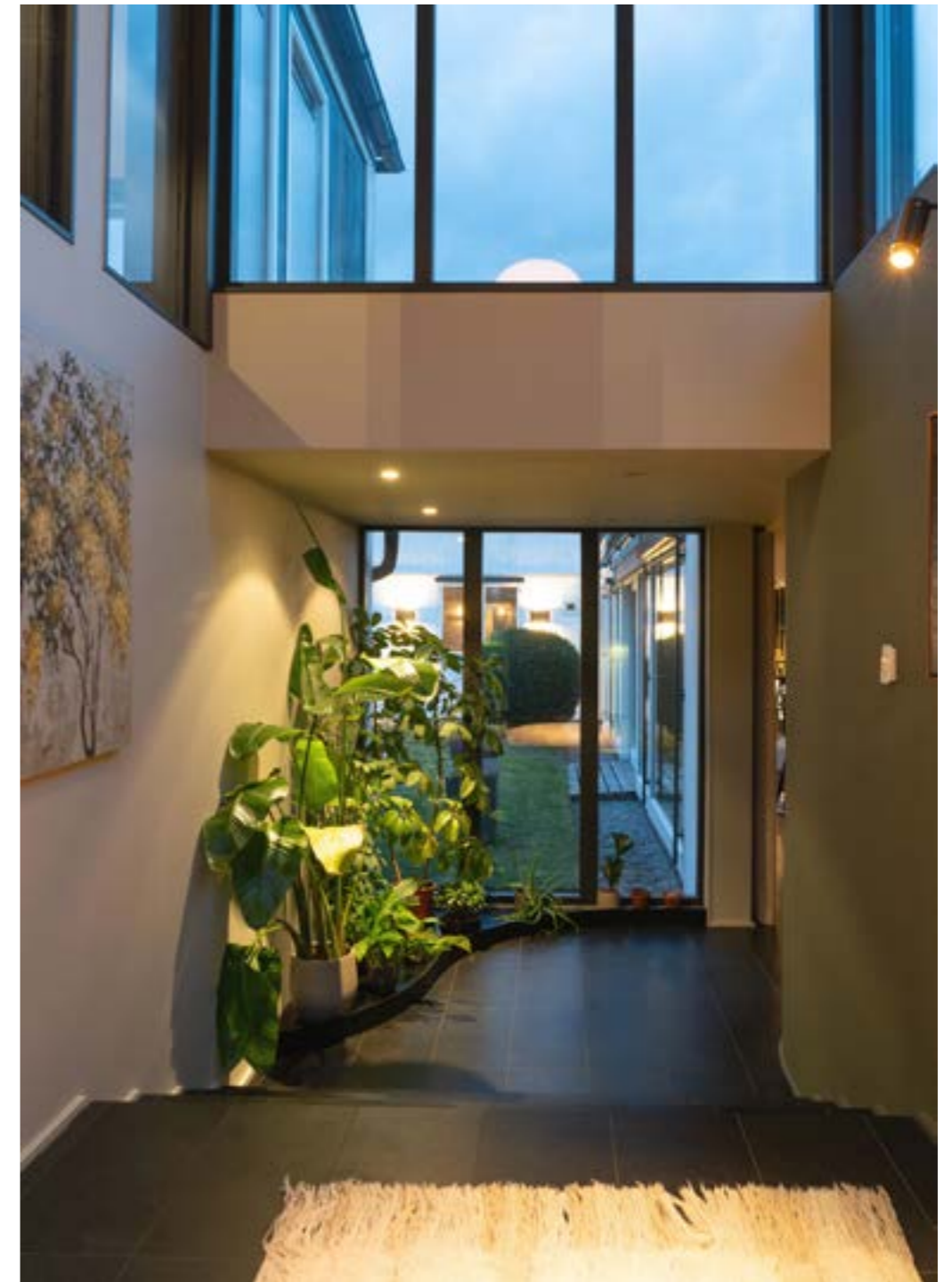
Uppvärmning: 45.112 kr
El: 20.000 kr
Vatten/Avlopp: 14.000 kr
Renhållning: 3.500 kr
Försäkring: 11.400 kr
Driftkostnader totalt: 94.012 kr/år
Personer i hushåll: 4

Servitut

Officialservitut väg,
Förmån 0182K-5809 - 2
Officialservitut väg,
Förmån 0182K-5809 - 1
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
detaljplan: Dp 277 (2001-10-16)

Pantbrev

Antal: 14
Belopp: 8.000.000 kr









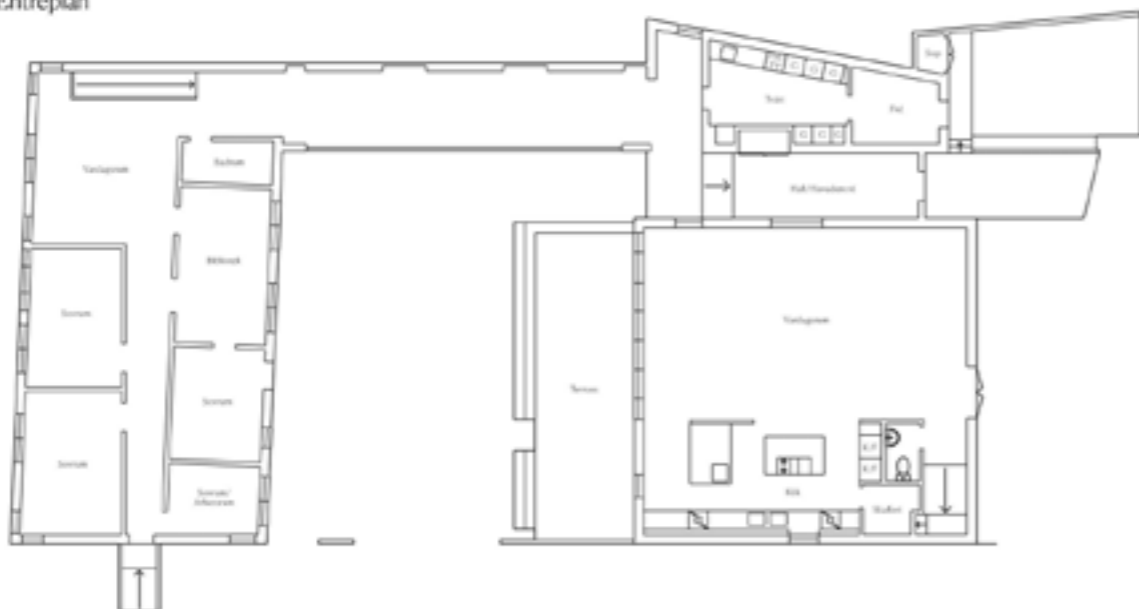






Planritning

Entréplan



Vis av läge i anslutningen. Skala kan avvika från verkligheten.

Planritning

Nedreplan



Vis av läge i anslutningen. Skala kan avvika från verkligheten.

Övreplan



Vis av läge i anslutningen. Skala kan avvika från verkligheten.



Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
0739-82 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.

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. 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.

