

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Skärgårdssidyll på sjötomt – grosshandlarvilla, sandstrand, brygga och pool

På en sjötomt i en skyddad havsvik, omgiven av vackra ängar och hagmarker, ligger denna fantastiska skärgårdssidyll med ett komplett byggnation bestående av en klassisk grosshandlarvilla med en rad bevarade originaldetaljer, såsom sju kakelugnar, vackra lövsågerier och tre rum i fil för social samvaro. Här finns även ett stort och inbjudande lantkök. På fastigheten finns dessutom en smakfull sjöstuga med bastu, en tempererad pool samt egen brygga och sandstrand. Läget är svårslaget med närhet till såväl Vaxholm som Grinda. Byggnaderna håller genomgående hög standard och är belägna i ett av Värmdös absolut mest eftertraktade sjölägen.

Lillsvedsvägen 2

8 rok | 268 kvm | Tomt 13.195 kvm

30.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Joachim Söderberg

0767-69 64 00

joachim.s@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Ett klassiskt sjöställe, ursprungligen uppfört av den välkände arkitekten Charles Emil Löfvenskiöld, med många välbevarade detaljer såsom lövsågerier, verandor, spröjsade fönsterpartier och klassiska glasverandor med utsikt över Löknäsviken.

Huvudbyggnaden välkomnar med en stor altan under tak i ljuvligt kvällssolläge. Entréhallen har trappa till övre plan och öppnar upp mot sällskapsavdelningen med tre rum i fil, samtliga med kakelugnar, samt utgång till verandan genom halvfranska pardörrar. Här finns även en gäst-WC och en praktisk garderob. Från hallen nås ett sovrum samt ett stort och inbjudande lantkök med öppen spis och utgång till matsalen. Via köksentrén finns dusch för hundarna och gott om plats för ytterkläder. Huset har genomgående trägolv och ljusa färger. Övre våningsplanet inrymmer ett sällskapsrum med utgång till altan, tre sovrum, klädkammare samt ett stort och smakfullt badrum i vit marmor med badkar, duschhörna, WC, handfat samt en praktisk tvättbänk med förvaring för linne. Här finns även tvättmaskin och torktumlare.

I källarplanet finns ett mindre teknikrum med poolteknik, bergvärmeanläggning samt olika filter för extra rening av vattnet.

Strax ovanför den mjuka strandlinjen, intill poolområdet, ligger en synnerligen smakfull sjöstuga. Här finns bastu med fönster mot vattnet, helkaklat badrum med dusch, WC och handfat samt ett trivsamt sällskapsrum med utgång direkt mot stranden. Sjöstugan rymmer även ett sovrum med plats för dubbelsäng.

Invid infarten finns ett rymligt garage med loft, uppfört på gjuten betongplatta. Den del som vetter mot Löknäsviken har inretts som gym med ett stort panoramafönster mot vattnet.

Den uppvuxna trädgårdstomten har grusade gångar, syrener, fruktträd, plana gräsytor för lek och umgänge samt en mjukt sluttande strandlinje som leder ned till den egna sandstranden.

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp. WC- och BDT-avlopp är anslutna till ett modernt minreningsverk. Djupborrad brunn (87 meter).

Vägbeskrivning:

Kör Värmdöleden genom Hemmesta i riktning mot Vaxholm. Ta avfart höger mot Lillsved. Passera Löknäs gård, sväng höger och följ grusvägen cirka 200 meter till fastigheten. Fastigheten är belägen strax efter den lilla båtklubben.



Fakta

Bostaden

Adress: Lillsvedsvägen 2, 139 90 Värmdö
Kommun: Värmdö
Område: Värmdö - Löknäs
Antal rum: 8 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Värmdö-löknäs 1:3
Förbesiktigad: Nej

Storlek

Boarea: 268 kvm
Tomtarea: 13.195 kvm inklusive vattenområde

Byggnad

Byggnadstyp: 1½-plansvilla
Byggår: 1876
Uppvärmning: Bergvärme (vattenburen värme)
Fönster: 2-glas
Fasad: Träpanel
Tak: Tegel
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Krypgrund
Renoveringar: Löpande renoverat
Försäkring, fullvärde: Ja

Driftkostnader

Ca 60 000kr/ år exklusive fastighetsavgift och försäkring

Ventilation

Självdreg

Taxering

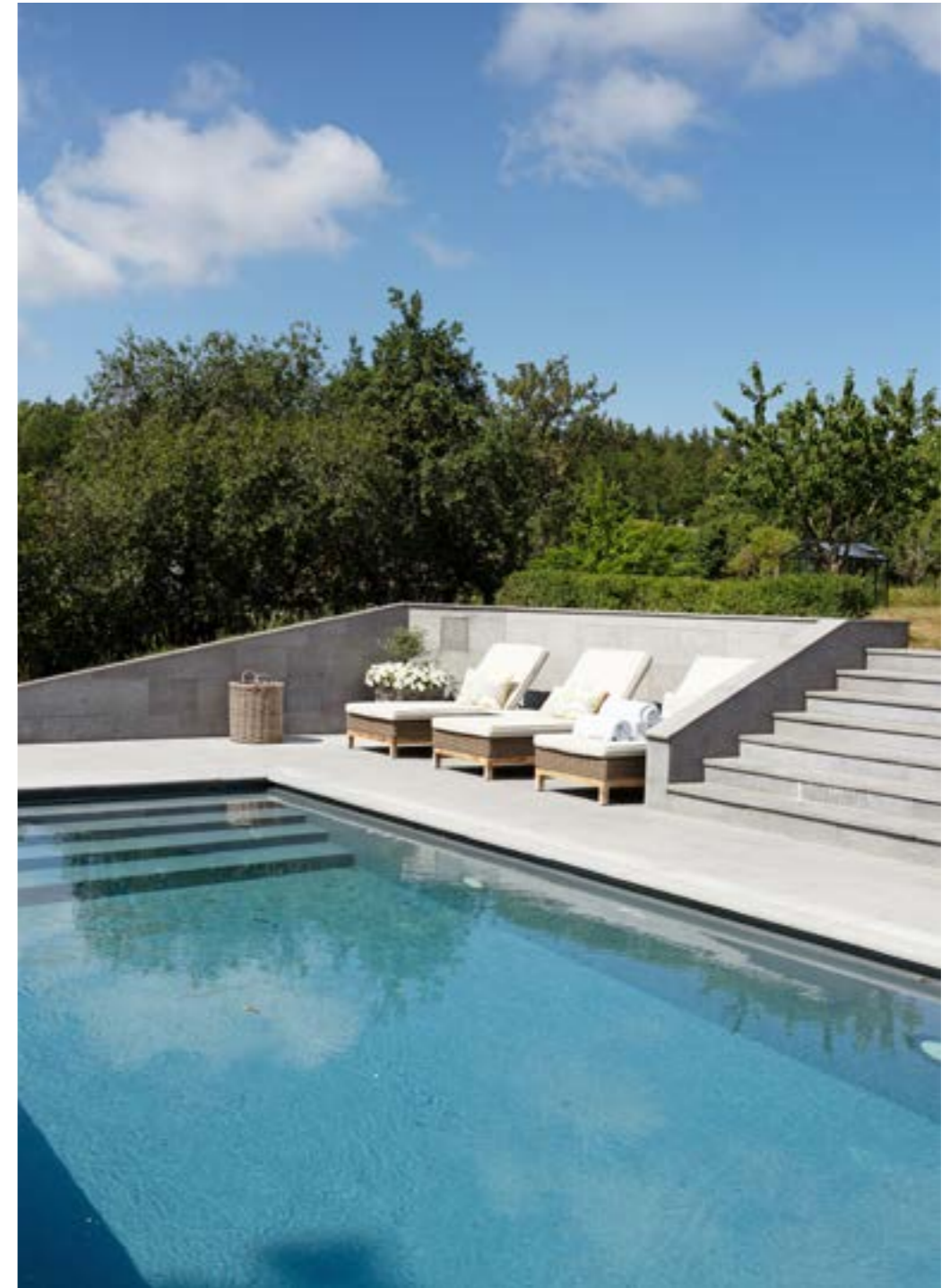
Totalt: 11.790.000 kr
Byggnad: 4.190.000 kr
Tomt: 7.600.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 15.427 kr

Vatten och avlopp

Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

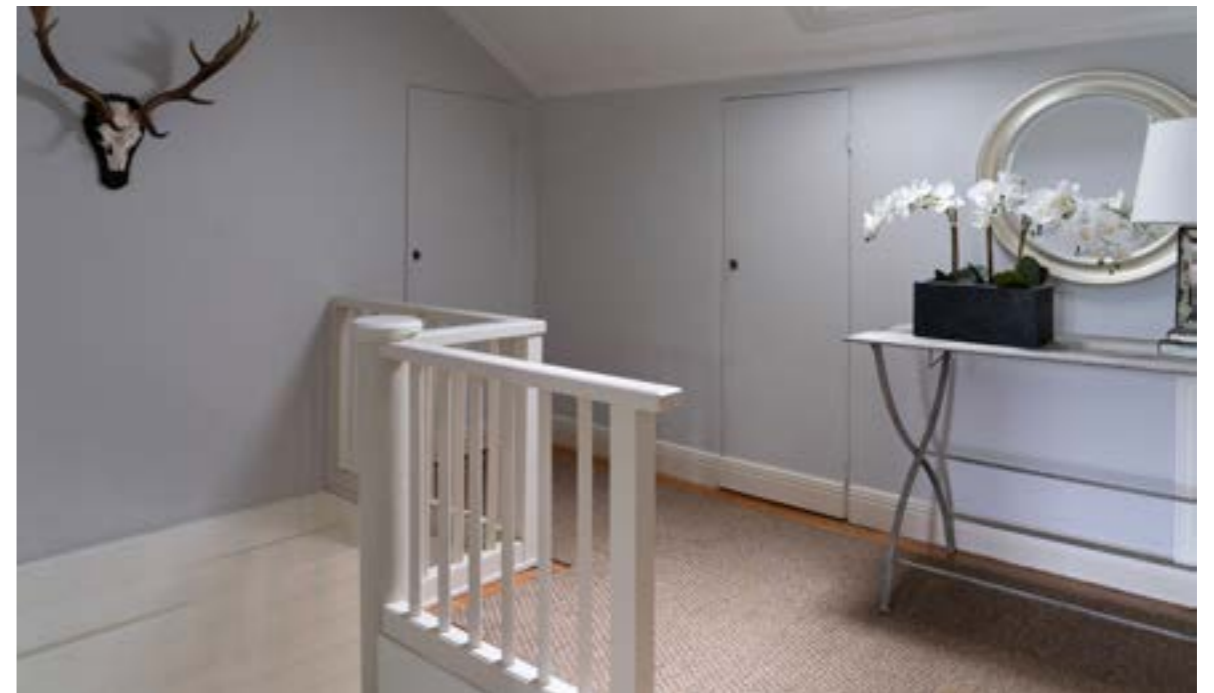
Pantbrev

Antal: 6
Belopp: 3.000.000 kr























Planritning

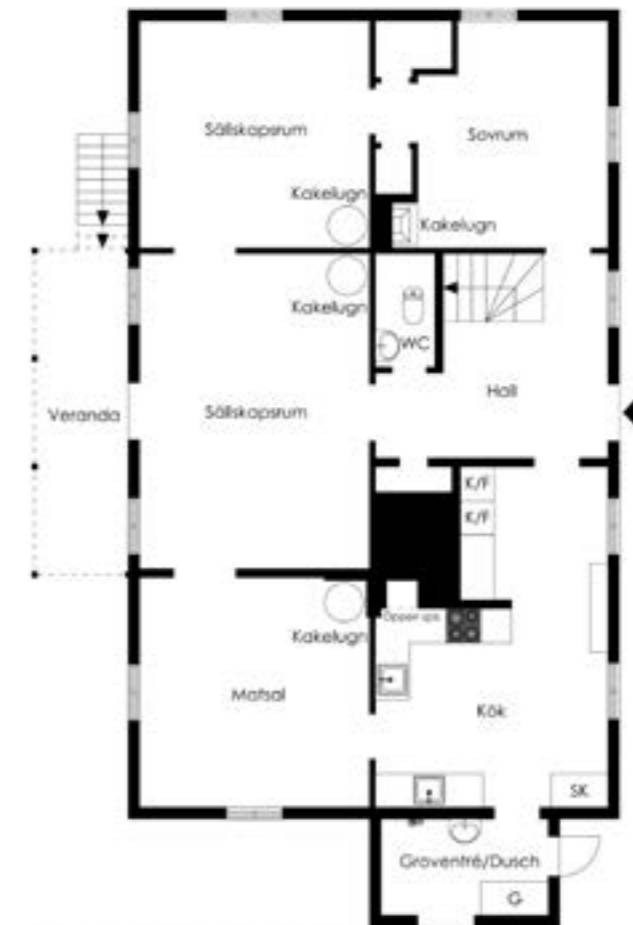
Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

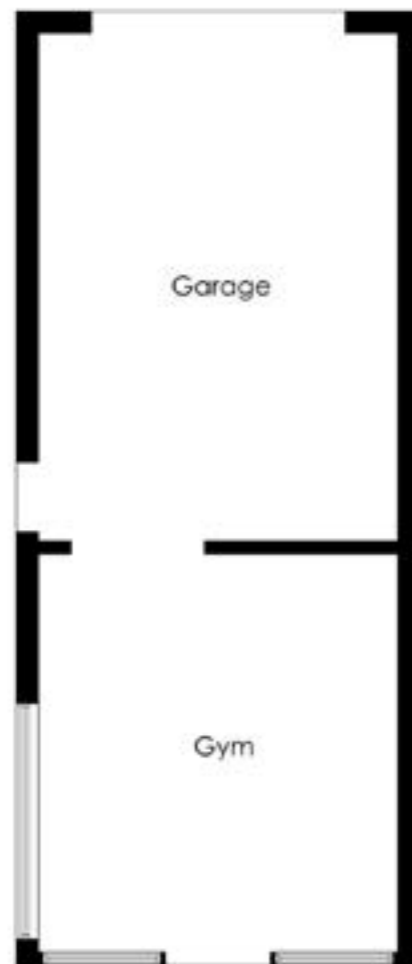


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Garage

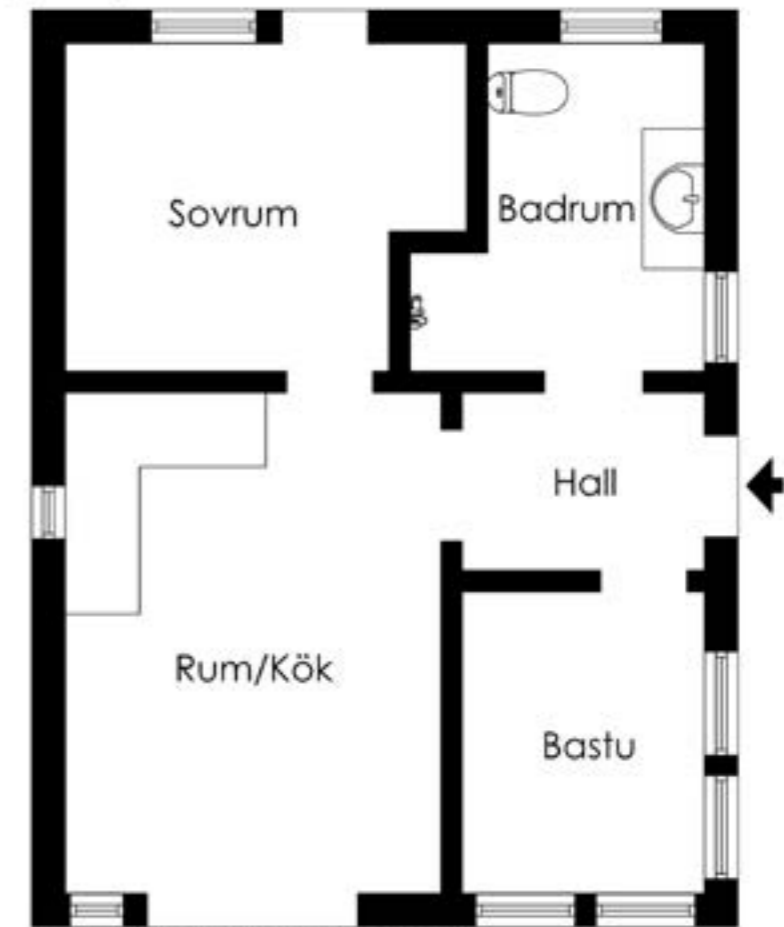


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Sjöstuga



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta





Joachim Söderberg

Registrerad fastighetsmäklare
0767-69 64 00
joachim.s@sothebysrealty.se

Under mina 25 år som fastighetsmäklare har jag sålt åtskilliga villor, våningar, sjöställen och gårdsfastigheter på såväl fastland, öar som uppe i den svenska fjällvärlden, pratat med ännu mer kunder och fått lika många erfarenheter. Kunskap som jag kommer använda både klarsynt och effektivt för att både säljare och köpare skall bli 100% nöjda. Lägg sedan till Skeppsholmen Sotheby's starka varumärke med branschens starkaste marknadsföring, både i Sverige och utomlands.

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.

