

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Villa Dagen – En tidlös idyll om 530 kvm med sjöutsikt i Saltsjö-Duvnäs.

Med sitt höga och ogenerade läge i Saltsjö-Duvnäs bjuder Villa Dagen – en representativ sekelskiftesvilla om 530 kvm med en tomtarea om 20 470 kvm – med en svårslagen kombination av rymd, tidstypisk charm och hänförande utsikt över Duvnäs-viken.

Den anrika fastigheten, uppförd 1905 i nationalromantisk stil, är varsamt bevarad och präglas av vackra detaljer såsom spröjsade fönster, bröstpaneler, kakelugnar och unika kyrkfönster daterade 1696.

Morgonvägen 8

11 rok | 430 + 100 kvm | Tomt 20.470 kvm
38.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Michael Preber
+46709390190
michael.p@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Med sitt höga och ogenerade läge i idylliska Sågtorp i Saltsjö-Duvnäs bjuder Villa Dagen – en representativ sekelskiftesvilla om 530 kvm – på en svårslagen kombination av rymd, tidstypisk charm och hänförande utsikt över Duvnäsviden. Den anrika fastigheten, uppförd 1905 i nationalromantisk stil, är varsamt bevarad och präglas av vackra detaljer såsom spröjsade fönster, bröstpaneler, kakelugnar och unika kyrkfönster från 1696. Genom åren har huset moderniserats med stor respekt för originalstilen och erbjuder idag ett funktionellt och stilfullt boende för den större familjen. Även en större intilliggande granntomt finns till salu.

Villan rymmer generösa sällskapsytor med ett allrum, bibliotek, kontor och flera privata sovrum på övre plan. På entréplanet finns en öppen social yta där glasveranda och matsal med utsikt över viken utgör bostadens hjärta. Den generösa takhöjden bidrar till en luftig och ljus atmosfär i hela huset.

Utöver den rymliga huvudbyggnaden finns två komplementbostäder på tomten – bland annat en mindre chaufförsbostad samt ett poolhus vid poolområdet som rymmer både pentry, badrum och bastu – perfekt för avkoppling och sociala tillställningar.

Den stora, insynsskyddade tomten bjuder på grönytor, vackra planteringar och ett unikt lusthus från 1800-talet, tillverkat 1868 av Ludvigsbergs Mekaniska verkstad på Södermalm. Fastigheten valdes en gång ut av lantbrukaren Hugo af Trolle just för sitt höga, soliga läge och den fantastiska utsikten över viken.

Läget kombinerar det bästa av två världar – lugn och natur, men samtidigt närhet till service och kommunikationer. Det är promenadavstånd till Saltsjöbanan, förskolor, skolor och den närliggande småbåtshamnen Duvnäs Marina. Med bil tar det cirka 8 minuter till Nacka Forum och cirka 20 minuter till Stockholms innerstad.

Sågtorp som är en del av Saltjö-Duvnäs har lantlig charm där skärgården, skogen och staden möts. Området omges av vackra ängs- och skogspartier med flera gamla ekar – en natur som sägs ha inspirerat självaste Bellman, som ofta vistades här under sina dagar.

Villa Dagen är inte bara ett hem, utan en livsstil – en plats för generationsboende, avkoppling och storslagna vyer, mitt i en av Nackas mest eftertraktade miljöer.



Fakta

Bostaden
Adress: Morgonvägen 8, 13150 Nacka
Område: Saltsjö-Duvnäs
Kommun: Nacka
Antal rum: 11 rum
Ågandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Erstavik 25:16
Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare
Byggnadsår: 1905
Uppvärmning: Bergvärme, Pool med bergvärme & Kakelugnar.
Besiktigad: Ja
Fönster: 2-glas (kopplade)
Fasad: Puts/Träpanel
Tak: Betongpannor, Plåttak på utbyggnad
Stomme: Trä
Grundläggning: Stengrund/Källare/Krypgrund
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp (4-kammarbrunn)
Övriga byggnader: Dubbelgarage 50 kvm.
Poolhus 55 kvm.
Chaufförsbostad 20 kvm.
Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Bredband (luftburen fiber)

Storlek
Boarea: 430 kvm
Biarea: 100 kvm
Tomtarea: 20.470 kvm
Areakälla: Enligt mätbevis

Tv och bredband
Bredband: Bredband (luftburen fiber)

Ventilation
Typ: Självdrag

Driftkostnader
Kommentar: Övrigt gäller sotning, snöröjning samt vägunderhåll.
Personer i hushåll: 1
Värme: 96.662 kr
Vatten/Avlopp: 1.718 kr
Renhållning: 2.259 kr
Försäkring: 17.856 kr
Övrigt: 3.722 kr
Driftkostnader totalt: 122.217 kr/år
Kommentar: Övrigt gäller sotning, snöröjning samt vägunderhåll.
Försäkringsbolag: IF (Stor villaförsäkring)
Fullvärde: Ja

Taxeringsvärde
Totalt: 17.400.000 kr
Byggnad: 11.000.000 kr
Tomt: 6.400.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 122 kWh per kvm och år
Energiklass: E
Registrerad: 2021-12-20

Inskrivningar/Plan
Servitut, Ga, samfälligheter, etc:
Avtalsservitut Avloppsanläggning
Avtalsservitut D-2022-00358359:1
Avtalsservitut Kraftledning(2 st)
Avtalsservitut Vattenledning
Avtalsservitut Villa

Förmån: Officialservitut Vattentäkt ledning väg, 01-NAC-957.1
Förmån: Officialservitut Väg, 01-NAC-957.2
Last: Avtalsservitut Avloppsanläggning, D202200294471:1.1
Last: Avtalsservitut Elledning,
D202200358359:1.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning,
0182IM-09/4138.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning,
01-IM8-23/134.1
Last: Avtalsservitut Vattenledning,
01-IM8-80/819.1

Last: Avtalsservitut Villa, 01-IM8-28/35.1
Last: Officialservitut Utrymme, 0182K-1999/28.5
Last: Officialservitut Väg avlopp, 0182K-12176.1
Last: Officialservitut Väg, 0182K-1999/28.1
Last: Officialservitut Väg, 0182K-85/66.1

Pantbrev
Antal: 16
Belopp: 5 075 000 kr

Omgivning
Saltsjö-Duvnäs























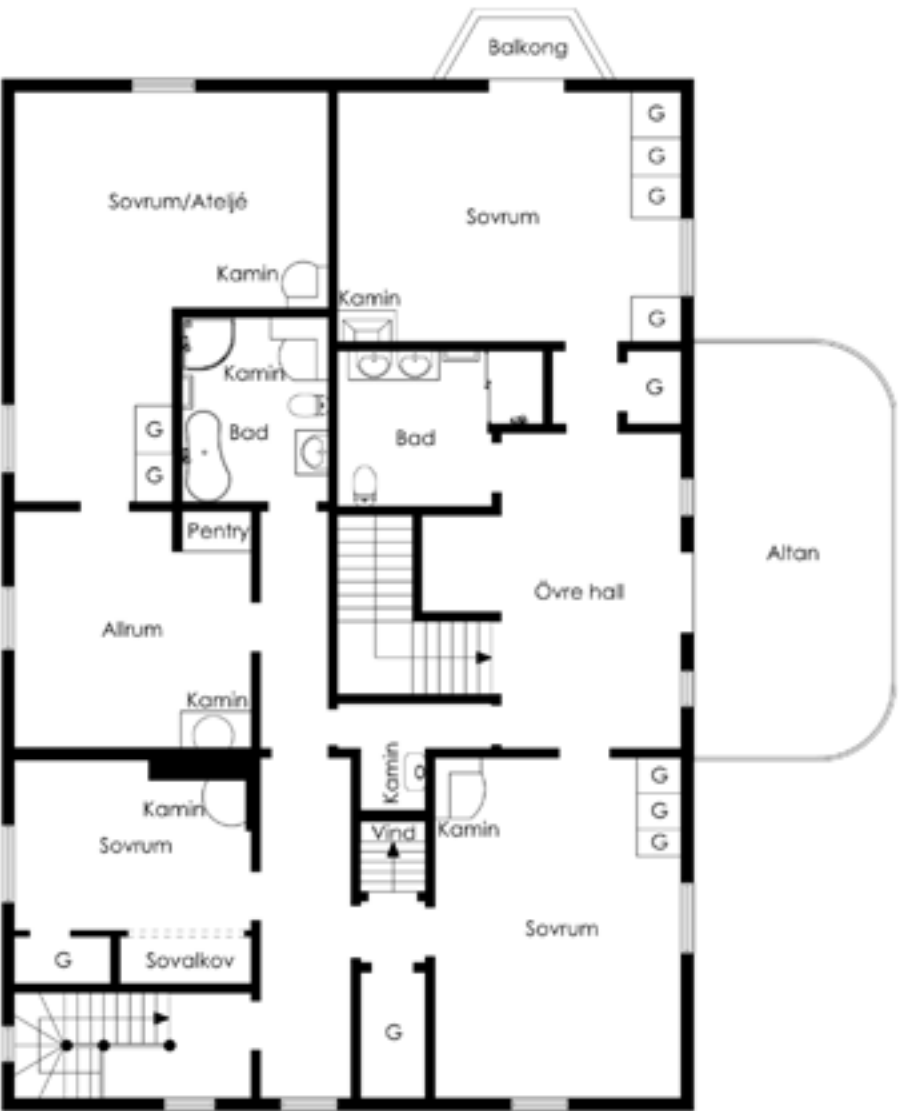
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Bottenvåning



Övre plan







Michael Preber

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46709390190
michael.p@sothebysrealty.se
Michael – med över 20 års erfarenhet och mer än 1000 sålda bostäder

Michael har arbetat som fastighetsmäklare i över två decennier och har genom åren förmedlat fler än 1 000 bostäder. Han har satt flera försäljningsrekord och nått toppnoteringar som uppmärksammats i en rad tidningar, bland annat tack vare att han sålt några av Sveriges dyraste villor och våningar de senaste åren. Under 2024 förmedlade han fyra av årets dyraste villor – inklusive den dyraste i hela Sverige (enligt Affärsvärlden och Hemnet).

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.

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 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 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.

