





Privat och generös sjöfastighet i Norrnäs på Värmdö med endast 50 minuter till Stockholms innerstad

En unik och fantastisk fastighet som omfamnar alla aspekter av sjölivet och naturen. Belägen i en förtrollande sydvästlig riktning på en idyllisk strandtomt med generöst bryggdäck som inbjuder detta paradiset vid vattnet till en livsstil utan jämförelse. Den lantliga miljön är förtrollande med omgivningar av vildmark, ängar och skogar. Trots närheten till Stockholms innerstad, bara 50 minuter bort, bevaras lugnet och naturens skönhet intakt. Solöfjärden väster om Norrnäs är en viktig farled in till Stockholm, och med en hastighet på 20 knop kan man nå Djurgården på en timme och Vaxholm på 20 minuter med båt. Denna oas erbjuder en mångfald av möjligheter och kan njutas av under alla årstider. På sommaren kan man njuta av båtliv, bad och fiske, medan vintern erbjuder härliga möjligheter till skridskoåkning eller till och med ett uppfriskande dopp i det svalkande vattnet. Fastigheten är mångsidig och passar för olika livsstilar, vare sig det är permanent boende, sommarställe eller ett allroundparadis.

**Långbrovikens väg 24 | Värmdö
10 rok | 350 kvm | Tomt 4.895 kvm
Pris på förfrågan**

Varmt välkommen.

Michael Preber, 070-939 01 90
michael.p@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

En unik och fantastisk fastighet som omfamnar alla aspekter av sjölivet och naturen. Belägen i en förtrollande sydvästlig riktning med sol från cirka 06.00 till strax efter 21.00 på sommaren på en idyllisk strandtomt med generöst bryggdäck som inbjuder detta paradiset vid vattnet till en livsstil utan jämförelse. Den lantliga miljön är förtrollande med omgivningar av vildmark, ängar och skogar. Trots närheten till Stockholms innerstad, bara 50 minuter bort, bevaras lugnet och naturens skönhet intakt. Solöfjärden väster om Norrnäs är en viktig farled in till Stockholm, och med en hastighet på 20 knop kan man nå Djurgården på en timme och Vaxholm på 20 minuter med båt.

Denna oas erbjuder en mångfald av möjligheter och kan njutas av under alla årstider. På sommaren kan man njuta av båtliv, bad och fiske, medan vintern erbjuder härliga möjligheter till skridskoåkning eller till och med ett uppfriskande dopp i det svalkande vattnet. Fastigheten är mångsidig och passar för olika livsstilar, vare sig det är permanent boende, sommarställe eller ett allroundparadis.

Den imponerande huvudbyggnaden, klädd i liggande träpanel och vackert plåttak, är en symbol för elegans och karaktär. Generösa sällskapsutrymmen, perfekta för att välkomna både stora familjer och vänner. Det stora vardagsrummen bjuder in till avslappning med sitt höga tak, imponerande med flera eldstäder och vackra parkettgolv.

Köket är gourmetkockens dröm med sin generösa yta, utrustad med en praktisk köksbar och en lanternin med härligt ljusflöde. Intill ligger den inglasade matsalen, välkomnande med plats för 8–12 personer, perfekt för familj och festligheter.

Ett separat tv-rum lockar med sin varma öppna spis och erbjuder en avskild plats för underhållning. Det stora master bedroomet är en fristad för avkoppling och komplett med en öppen spis och en balkong som öppnar upp till en förtrollande vy över det glittrande vattnet i sydväst.

För gästernas bekvämlighet finns ytterligare fem sov- eller gästrum, kompletta med komfort och charm. Ett rymligt helkaklat badrum, klätt i marmor, erbjuder en lyxig reträtt med separat dusch och bastu, perfekt för att koppla av och återhämta sig.

Vid bryggan (Ca 1.5 meters djup) väntar ett vackert brygghus/gästhus komplett med allrum/sovrum, minikök, badrum och vedeldade bastu, vilket utgör en privat reträtt bortom det stora huset.

Till fastigheten finns även ett rymligt garage som idag är ett gym. Det finns även en tidstypisk jordkällare som kan bli den perfekta vinkällaren.

Avslutningsvis, flera stora altaner erbjuder panoramautsikt över det glittrande vattnet i sydväst, perfekta för att avnjuta solnedgångar och skapa oförglömliga minnen.

Norrnäs, som ligger mellan Myttingeviken och Långbroviken på norra Värmdö, har en lång historia som sträcker sig tillbaka till åtminstone 1300-talet. Under 1600-talet ägdes gården av riksråden Klas Fleming och var även ett besöksmål för Drottning Kristina (som då gick under namnet Kristinagrunderet på Solöfjärden). Den nuvarande huvudbyggnaden på Norrnäs uppfördes under 1820-talet av arkitekten Fredrik Blom.

Idag utgör Norrnäs en lantbruksmiljö i innerskärgården med en blandning av fritidshus och permanentboenden. För kommunikation finns SL-bussen med 3-4 dagliga turer till Slussen i Stockholm, med hållplats mindre än fem minuters gångavstånd från gården.

För natur- och friluftsliv finns det gott om möjligheter för svampplockning och andra aktiviteter. Badplatser finns vid Solöfjärden, med både låga, plana klippor vid "Logviken" och höga berg med tillgänglighet för bad.

Övrigt
Bron är 170 cm hög vid +/- 0 vattenhöjd. Ca 4 meter brett. Ca 1 meter djupt.
Investeringar av fastigheten har skett löpande så som ombyggnad och tillbyggnad skedde cirka 2001. Spis och ugn byttes ut 2022. Effektiv bergvärmepump från Nibe S-serie som är från 2024. Årlig förbrukning 24 500 kWh/år.



Fakta

Bostaden
Adress: Långbrovikens väg 24, 139 50 Värmdö
Område: Värmdö
Kommun: Värmdö
Antal rum: 10 rum och kök
Antal sovrum: 6
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: NORRNÄS 1:49
Byggnadstyp: 1,5 planshus
Byggnadsår: 1909
Uppvärmning: Bergvärme
Fönster: 2-glas och 3-glas
Eldstad: Tre eldstäder
Fasad: Trä
Tak: Plåt
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om/Enskilt avlopp.
Huvudsakligt väderstreck: SV
Allmänt skick: Gott
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek
Boarea: 323 kvm
Tomtarea: 4 895 kvm
Biarea: 16 kvm
Boarea: 27 kvm
Biarea: 24 kvm
Biarea: 19 kvm
Kommentar: Stora huset (Boarea 323 kvm och Biarea 16 kvm)
Gästhuset (Boarea 27 kvm)
Garage (Biarea 24 kvm)
Matkällare/vinkällare (Biarea 19 kvm)

Driftskostnader
Kommentar: Enligt säljarens uppgifter.
Övrigt är Bredband. El och värme är samma.
Personer i hushåll: 4
Värme: 1 892 kr/mån
Samfällighet: 167 kr/mån
Renhållning: 250 kr/mån
Övrigt: 600 kr/mån
Driftskostnader totalt: 2 909 kr/mån

Taxeringsvärde
Totalt: 9 039 000 kr
Byggnad: 4 039 000 kr
Tomt: 5 000 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi
Energistatus: Ej utförd

Servitut
Typ: Officialservitut väg

Inteckningar
Totalt: 12 750 000 kr
Pantbrev, antal: 15





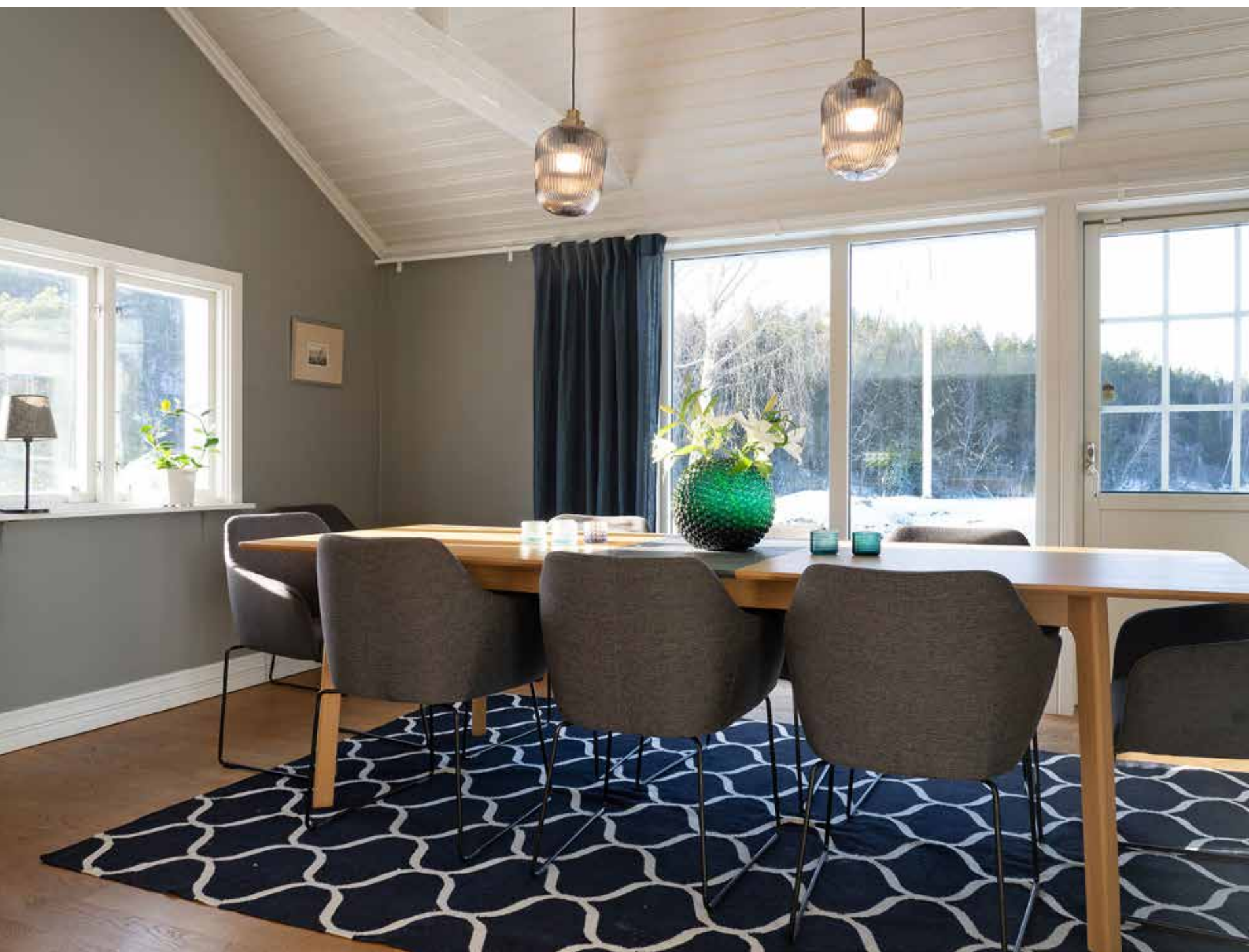






















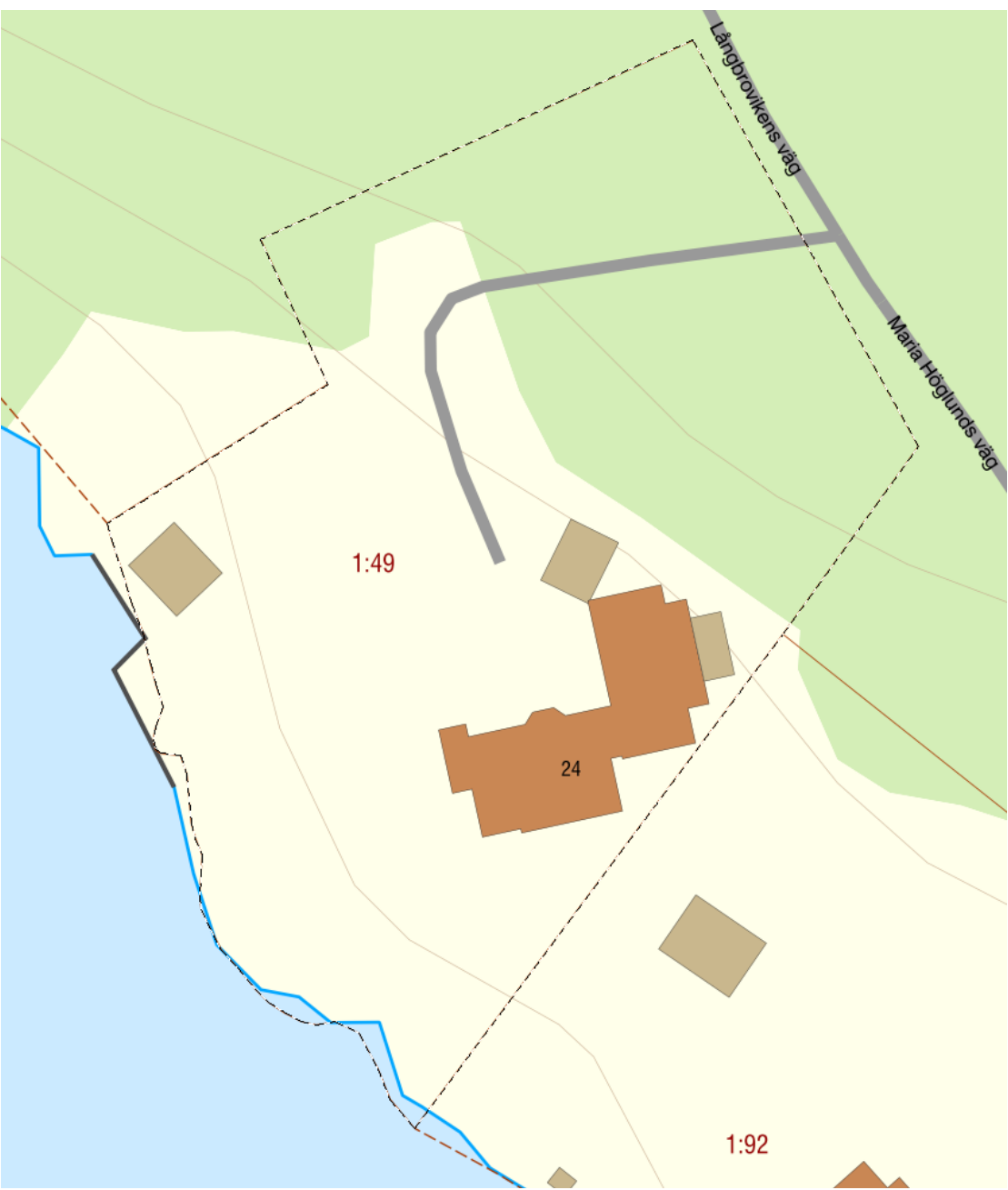


Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Michael Preber

Registrerad fastighetsmäklare | Civilekonom
070-939 01 90
michael.p@sothebysrealty.se

Michael har arbetat som fastighetsmäklare i mer än 20 år och har stor erfarenhet med över 1 000 sålda bostäder. Med ett flertal försäljningsrekord och toppnoteringar har Michael blivit omnämnd i ett stort antal tidningar då han bl.a. sålde flera av de dyraste villorna och våningarna de senast åren.

Michael säljer från den lilla fina ettan till paradvåningar och villor och han är specialiserad på kvalitetsbostäder som har det där lilla extra. Michael är även civilekonom och skrev sin magisteruppsats om de psykologiska faktorer som påverkar bostadsmarknaden.

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 livsstilsmagasinet som

när 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. 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.

