

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Klassisk 20-tals villa i Strängnäs – totalrenoverad med varsam hand

Historisk pärla i ett mysigt villaområde. Ett invändigt och utvändigt totalrenoverat hem på en lummig trädgårdstomt med garage. Stora sociala ytor, fem sovrum och två balkonger.

Samtingsgatan 22

6 rok | 202 + 102 kvm | Tomt 1.131 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Henrik Flinta

+46739828013

henrik.f@sothebysrealty.se



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

Karlavägen 81

info@skeppsholmen.se

+46(0)854580000

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Villa från 1925 med historisk charm och modern komfort. Huset har tidstypiska arkitektoniska drag av klassicismen med gul putsad fasad, spröjsade fönster och mansardtak. Huset har nyligen genomgått en omfattande totalrenovering både utvändigt och invändigt. Originaldetaljer och snickerier har bevarats och interiören känns romantisk a la Swedish Grace. Detaljer såsom dörrhandtag, eluttag, klinkers är från byggnadsvårdsfirmor som Sekelskifte, Byggfabriken, och Qvesarum. Alla färger i huset är kulörer från Farrow & Ball. Allt från tak och fasad till fönster är genomgånet.

Entréplan öppnas upp via en generös hall med naturstensgolv från Stiltje med vattenburen golvvärme, vitmålad träpanel och mönstrad tapet från William Morris. Ytterdörren är utrustad med Yale Doorman-lås. Direktuppkopplat hemlarm med kameror är installerat. Stilfullt kök med fiskbensparkett i ek och tapetserade väggar med bröstpanel. Kyl och frys från Liebherr, diskmaskin från Miele och modern ugn i klassisk stil från Lofra.

Från köket nås den praktiska köksingången med trappa till källaren. Ny gäst-wc på entréplan med målad träpanel, rutmönstrat klinkergolv och en vit kommod med marmorskiva. Intill köket ligger matsalen med grönmålade väggar, fiskbensparkett, spröjsade fönster i mörklaserat trä samt originalradiatorer. Contura-kamin skapar en varm och inbjudande atmosfär. I öppen planlösning ligger sällskapsrummet med burspråksfönster och ljust målade väggar.

Originaltrappa i trä i hallen leder upp till det övre planet med ett allrum med braskamin och utgång till balkong som vetter mot husets framsida. Våningsplanet erbjuder fyra sovrum, samtliga med målade väggar. Ett av rummen har egen balkong med utsikt över trädgården och delvis vy över Mälaren. Badrum med helkaklade väggar, mosaikgolv, vattenburen golvvärme, dusch bakom glasväggar och spotlights i taket. I källaren finns ett tidigare garage, flera förrådsrum, matkällare, teknikrum och en tvättstuga med maskiner från Miele. Huset värms upp med bergvärme.

Ute väntar en lummig och välskött trädgård med grusad uppfart och ett tillbyggt garage. Kranar för bevattning med sjövatten finns på både fram- och baksidan. En tät syrenhäck ramar in tomten mot villagatan. På den lummiga baksidan finns en trädäckad uteplats och ett förråd. På tomten växer syrenbuskar, jasmin, rododendron och magnolia. Flera fruktträd såsom päron-, körsbärs- och plommon samt två sorters äpplen; Cox Orange och Åkerö. Det växer också svartvinbärsbuskar, vinrankor, klätterrosor och en ståtlig lönn.

Välkommen till en verklig idyll i Strängnäs!



Fakta

Bostaden
Adress: Samtingsgatan 22, 64533 Strängnäs
Kommun: Strängnäs
Antal rum: 6 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: MAJOREN 6
Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare
Byggnadsår: 1925
Uppvärmning: Bergvärme
Besiktigad: Ja
Säljarförsäkring: Ja
Fönster: 2-glas
Fasad: Puts
Tak: Tegelpannor
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä/betong
Grundläggning: Källare
Grundmur: Betong/natursten
Plåtarbete: Galvad
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/
Kommunalt avlopp.
Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Fiber

Storlek
Boarea: 202 kvm
Biarea: 102 kvm
Tomtarea: 1.131 kvm
Areakälla: SS 21054:2020.
Tomttyp: Trädgårdstomt
Lummig välskött trädgård med gräsmatta

Driftkostnader
Värme: 24.000 kr
Vatten/Avlopp: 8.000 kr
Sotning: 500 kr
Renhållning: 3.216 kr
Försäkring: 8.931 kr
Övrigt: 300 kr
Driftkostnader totalt: 44.947 kr/år
Personer i hushåll: 2
Kommentar: Övrigt avser sjövattnen

Taxeringsvärde
Totalt: 5.366.000 kr
Byggnad: 3.000.000 kr
Tomt: 2.366.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 121 kWh per kvm och år
Energiklass: D

Servitut
detaljplan: Storgärdet norra och södra delen
(1992-01-30)

Inteckningar
Totalt: 5.900.000 kr
Pantbrev, antal: 10

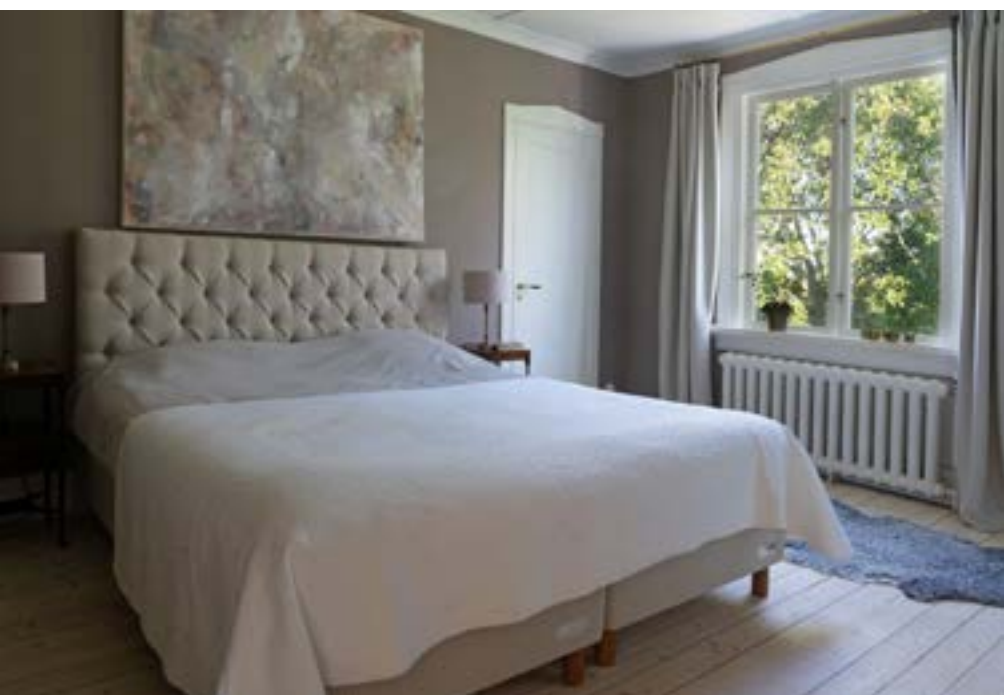




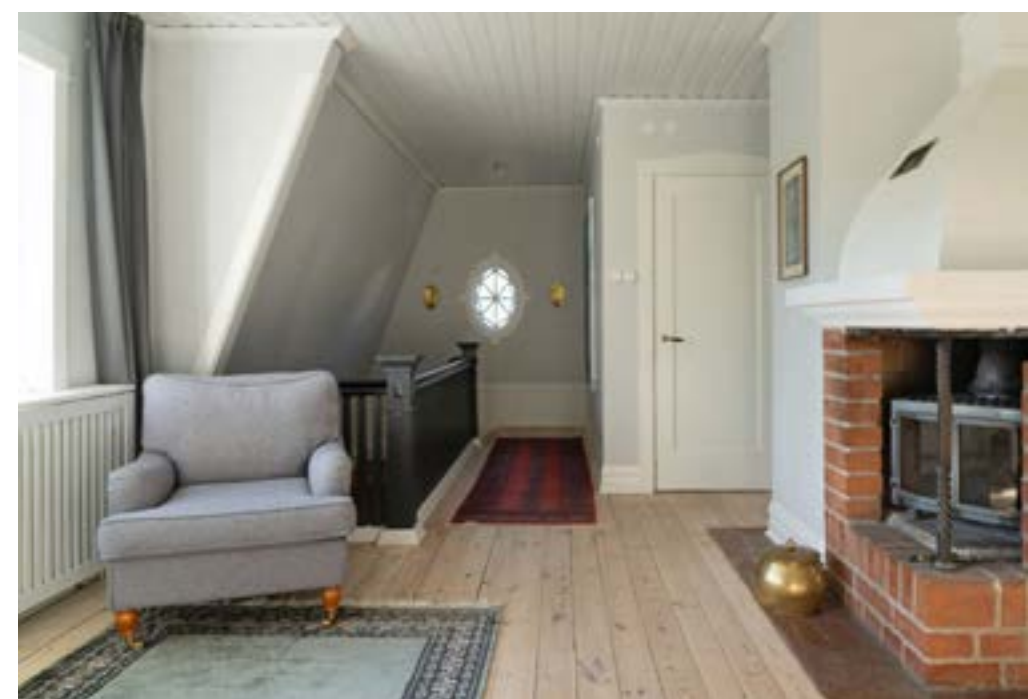


















Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Entréplan



Övre plan



Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
+46739828013
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. 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 köpares 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.

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.

