

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Anrik prästgård på sjötomt med 20 minuter till Stockholms innerstad

Gamla Prästgården i Saltsjö-Duvnäs bär på en spännande historia som sträcker sig tillbaka till 1600-talet. Belägen på en förtrollande udde med enastående utsikt över Duvnäs-viken, erbjuder denna unika fastighet en omsorgsfullt bevarad atmosfär och moderna bekvämligheter. Med en total yta på cirka 600 kvadratmeter som imponerar med god bekvämlighet och skyddat läge.

Ateljén är ett konstnärligt utrymme med en vacker kakelugn och en takhöjd på imponerande 4,55 meter. Köket, signerat Minotti Cucine, är en plats där modern elegans möter funktion och är idealisk för stora sammankomster. Matsalen, inredd år 1917, utstrålar klassisk charm och har utgång till trädgården genom vackra franska dörrar.

Fastighetens byggnader omfamnar tomten från tre sidor och skapar en privat oas med pool och egen brygga. Nästan varje rum erbjuder en bedårande havsutsikt. Vid entrén välkomnas besökare av en elegant kopparlaternin. Den charmigt eleganta fasaden pryds av kolonner, pilastrar och vackra fönster som klär byggnaden med stil.

Tomten smälter harmoniskt samman med omgivande natur och sluttar mjukt ned mot vattnet, flankerad av två 1700-tals paviljonger. Saltsjö-Duvnäs, beläget endast 20 minuters bilresa från Stockholms pulserande Stureplan, kombinerar stadslivets bekvämligheter med skärgårdens lugn och skönhet.

Strandpromenaden 4 | Saltsjö - Duvnäs
12 rok | 589 + 64 kvm | Tomt 3.263 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

Säljande beskrivning

Gamla Prästgården i Saltsjö-Duvnäs bär på en spännande historia som sträcker sig tillbaka till 1600-talet. Belägen på en förtrollande udde med enastående utsikt över Duvnäsviden, erbjuder denna unika fastighet en omsorgsfullt bevarad atmosfär och moderna bekvämligheter. Med en total yta på cirka 600 kvadratmeter som imponerar med god bekvämlighet och skyddat läge.

Entré från matsalen

Ateljén är ett konstnärligt utrymme med en vacker kakelugn och en takhöjd på imponerande 4,55 meter. Köket, signerat Minotti Cucine, är en plats där modern elegans möter funktion och är idealisk för stora sammankomster. Matsalen, inredd år 1917, utstrålar klassisk charm och har utgång till trädgården genom vackra franska dörrar.

Entré från badrummet

Fastighetens byggnader omfamnar tomten från tre sidor och skapar en privat oas med pool och egen brygga. Nästan varje rum erbjuder en bedårande havsutsikt. Vid entrén välkomnas besökare av en elegant kopparlanternin. Den charmigt eleganta fasaden pryds av kolonner, pilastrar och vackra fönster som klär byggnaden med stil.

Entré från köket

Den parkliknande tomten smälter harmoniskt samman med omgivande natur och sluttar mjukt ned mot vattnet, flankerad av två 1700-tals paviljonger. Saltsjö-Duvnäs, beläget endast 20 minuters bilresa från Stockholms pulserande Stureplan, kombinerar stadslivets bekvämligheter med skärgårdens lugn och skönhet.

Entré från köket

Entréväning
På entréväningen välkomnas besökare av en yttre hall med kapprum och vackert kalkstensgolv, komplett med ett praktiskt kallskafferi. En trappa leder upp till en balkong/mezzanin som kallas "orkesterbalkongen", med ett solfjäderformat fönster som kröner dörren med elegant spröjs.

Entré från köket

Den inre hallen imponerar med en takhöjd på 5,15 meter och öppnar upp sig mot matsalen och köket. Franska dörrar leder ut till trädgården och havet,

Entré från köket

med en stenlagd terrass utanför, komplett med eleganta fundament och balustrad. En stentrappa leder ned till en grusbelagd gång som tar dig mot vattnet, omgiven av en pittoresk lindallé. Det rymliga köket är en oas för sällskap med inredning från Minotti Cucine i stål, kompletterat med kalksten på stänkskydd och arbetsbänkar. Utrustning från Gaggenau inkluderar en teppanyakihäll, två gashällar med tre brännare, en ångkokare samt en lavastensgrill. Fyra fläktar svävar över utrymmet, med två ugnar - en kombiugn med varmluft/ånga och en varmluftsgn. Kylskåp med frys samt två diskmaskiner bidrar till kökets funktionalitet, med en mindre frys som finns i källaren. Intill köket finns ett skafferi samt en vinkyl. Spotlights pryder taket och fiskbensparkett pryder golvet, med skjutdörrar som leder till hallen.

Entré från köket

Groventrén erbjuder också kalkstensgolv och fiskbensparkett, med en platsbyggd garderob och spotlights i taket. Gästtoaletten är elegant utrustad med toalett och handfat från Galassia, med fortsatt kalkstensgolv.

Entré från köket

Tvättstugan är utrustat med torktumlare och tvättmaskin från Miele, med plats intill för ett torkskåp. Ett stort dubbelhandfat i porslin och träarbetsbänkar kompletterar utrymmet, även här med kalkstensgolv.

Entré från köket

Matsalen erbjuder generöst med plats för stora sällskap, med en inredning som är original från 1917/18 och utförd i klassicistisk stil. Den pryds av kannelerade pilastrar med joniska kapital, eleganta elementskydd och vackert svarvade räckesståndare. Golvet är belagt med fiskbensmönstrad parkett med en omfattning av kalksten och golvvärme för extra komfort.

Entré från köket

Tre pardörrar leder ut till trädgården, och från matsalen kan man njuta av en bedårande utsikt mot vattnet. Skjutdörrar förbinder matsalen med hallen, vilket bidrar till en öppen och luftig atmosfär i hela utrymmet.

Entré från köket

Västra flygeln

I västra flygeln leder en trappa ned till en vacker gallerigång, prydd med franska dörrar som öppnar upp mot den parkliknande trädgården. Golvet är klätt i fiskbensparkett och under trappan finns ett praktiskt förråd.

Entré från köket

Denna del av huset rymmer två sovrum, varav ett är utrustat med en traditionell kakelugn. De delar ett gemensamt dressing room och badrum. Golvet är belagt med kilsågad gran. Badrummet är smakfullt inrett med ett antikt badkar på fötter, handfat, bidé och toalett från Galassia, samt blandare från Vola. Även här är golvet klätt i kilsågad gran.

Entré från köket

En höjdpunkt i västra flygeln är det stora sällsapsrummet. Här möts besökare av en dubbel takhöjd, ett vackert burspråk och en imponerande kakelugn. Rummet bjuder på en fantastisk utsikt över vattnet och är klätt i fiskbensparkett.

Entré från köket

På det övre planet i västra flygeln finns ytterligare två sovrum, båda med generöst med förvaringsutrymme och platsbyggda garderober. De delar ett gemensamt badrum, utrustat med ett badkar från Philippe Starck, handfat från Boffi, toalett och bidé från Galassia, samt blandare från Boffi. En separat dusch med väggar och golv i microcement kompletterar badrummets faciliteter, medan golvet är belagt med kilsågad gran även här.

Entré från köket

Östra flygeln
I östra flygeln möts besökare av en inre hall som pryds av eleganta väggpaneler och erbjuder gott om förvaringsutrymme genom garderober och städskaåp. Härifrån leder utgångar till trädgården åt två håll och en trappa ned till källaren. Golvet är klätt i fiskbensparkett, och en kontrollpanel för dörröppnare finns för enkel hantering.

Entré från köket

Biblioteket är en oas för bokälskare, med platsbyggda bokhyllor och en imponerande öppen spis i röd kalksten. Även här är golvet klätt i fiskbensparkett

Entré från köket

Entré från köket

Arbetsrummet fortsätter den eleganta atmosfären med fiskbensparkett. Gästtoaletten är charmigt inredd med en antik toalett med högmonterad cistern från JW & Sons och ett antikt handfat i blåvitt porslin, kompletterat med fiskbensparkett. Det stora sällsapsrummet är en perfekt plats för avkoppling och umgänge, med en öppen spis i grå kalksten och ett burspråk som erbjuder en förtrollande utsikt över viken och trädgården mot poolen. Golvet pryds av en vacker rutmönstrad parkett.

Entré från köket

På det övre planet i östra flygeln finner vi Master bedroom, en harmonisk oas utrustad med en kakelugn och en privat balkong för att njuta av vacker utsikt. Panelen med dörröppnare ger en elegant touch till rummet, medan golvet pryds av kilsågad gran för en tidlös atmosfär. En intilliggande dressing room erbjuder gott om plats för förvaring och klädupphängning.

Entré från köket

Det angränsande badrummet en-suite är en lyxig reträtt med ett antikt fristående badkar i koppar och dubbla handfat. Toaletten och bidén är från Galassia. Duschen är utrustad med takdusch, golvvärme och väggar behandlade i microcement. Även här finns en kakelugn och golvet är klätt i kilsågad gran.

Entré från köket

Det andra sovrummet på detta plan är också utrustat med en balkong och platsbyggda garderober för optimal förvaring. Det har ett eget badrum en-suite, också med ett fristående antikt badkar, handfat, bidé och toalett från Galassia. Väggarna är behandlade med microcement och golvet är klätt i kilsågad gran.

Entré från köket

Beskrivning

Källarvåning

I källaren finns en elegant trappa i ek och en öppen spis, som skapar en inbjudande atmosfär. Här finns ett gym och förrådsutrymmen, samt förberedelser för en bastu med golvbrunn, el, ventilation och vinkällare. Det finns även en direkt utgång till trädgården. Ett förråd med bergvärmecentral och en frys kompletterar utrymmet, med ett målat gjutet betonggolv för en modern touch.

Andra bekvämligheter inkluderar en centraldammsugare som finns på alla våningar inklusive källaren, golvvärme i de flesta rummen inklusive källaren och ett trådlöst belysningsssystem från GIRA.

Exteriört

Exteriören på denna fastighet är lika imponerande som dess interiör. Trädgården är en privat oas, omringad av staket på två sidor och huset som vetter mot gatan. Tomten är lätt sluttande ner mot vattnet och erbjuder en hisnande utsikt över viken. En grusbelagd gång leder mellan träden ned mot vattnet, där en brygga väntar med tillräckligt djup för segelbåtar och en boj för förtöjning.

Utanför Östra Flygelns utgång ligger en stenlagd uteplats med en trappa som leder ned mot poolområdet. Poolen är omgiven av trätrall och har ett korrugerat pooltäck för bekvämlighet och säkerhet. Poolen är 8 x 4 meter och har en djup på 1,5 meter, med en PVC-liner och eluppvärmning för att förlänga badsäsongen. Ett poolhus/ pergola med öppen spis erbjuder en plats för avkoppling och sociala sammankomster. Gräspartier och odlingslådor ger trädgården liv och färg.

I trädgården finns en mångfald av växter, inklusive rhododendron, spaljerade äppelträd, magnolia och syrén, som bidrar till en vacker och varierad miljö. Huset och trädgården omfamnar två paviljonger från 1700-talet nere vid vattnet, varav den ena är 5 kvadratmeter och den andra 6 kvadratmeter, båda med väggmålningar i original.

Vid sidan av huset finns en praktisk förvaring för trädgårdsredskap, cykelparkering och en lekstuga för de yngre familjemedlemmarna. Mot gatan finns också parkeringsplatser för tre bilar. Det finns även ett äldre bygglov för ett garage på fastigheten, med tillgängliga ritningar. Att ansöka på nytt bör vara möjligt.

Renoveringar

När huset köptes 2005 var det i behov av genomgripande renovering då huset även var inrett som fyra separata lägenheter. Total renovering mellan 2005-2008. Efter det har det skett löpande underhåll av huset.

Ny rumsindelning

Installation av bergvärme. Nya rör i hela huset, golvvärme i de flesta rummen samt nya radiatorer. Byggde fyra helt nya badrum samt två toaletter. Höjde taket på vinden i ena flygeln med en kupa och skapade två sovrum samt ett badrum. Ny elektricitet i hela fastigheten med Gira trådlösa kontakter i alla rum.

Helt nytt kök.

Tilläggsisolering av vissa rum.

Byggde om källaren genom att göra ett stort rum från fem små. Sänkte golvet med 50 cm för att skapa ståhöjd och kunna installera golvvärme. Förberedde för bastu och vinkällare. Återställde snickerier som hade demonterats av den tidigare ägaren.

Tog upp ett antal ny fönster för bättre ljusinsläpp.

Återställde stuckaturer.

Total ommålning utom- och inomhus

Installerade en öppen spis som hade demonterats av den tidigare ägaren.

Nya golv i hela huset förutom tre rum där vi behöll den gamla parketten.

Platsbyggde garderober och bokhyllor i flera rum.

Två helt nya trappor.

Ersatt alla utvändiga plåtarbeten (skorstenar, kupper) med ny plåt.

Anlade rabatter, gräsmatta och kullerstensgång mot gatan.

Installerade nytt larmsystem med magnetkontakter och rörelsedetektorer.



Fakta

Adress: Strandpromenaden 4, 131 50 Saltsjö-Duvnäs
Område: Saltsjö-Duvnäs
Kommun: Nacka
Antal rum: 12 rum och kök
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: SICKLAÖN 338:5
Byggnadstyp: 1,5 planshus
Byggnadsår: 1600-talet/1917 & 1929
Byggnadsår kommentar: Totalrenoverat 2005-2008
Uppvärmning: Bergvärme
Fönster: 2-glas
Eldstad: Flera eldstäder (6 st)
Tv- och internetutbud: Fiber
Fasad: Trä
Tak: Tegel
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning :Torpargrund, källare
Ventilation: F (Mek. frånluft)
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/
Kommunalt avlopp.
Allmänt skick: Gott
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek
Boarea: 589 kvm
Biarea: 64 kvm
Tomtarea: 3 263 kvm

Driftskostnader
Personer i hushåll: 5
Värme: 4 124 kr/mån
El: 4 552 kr/mån
Vatten/Avlopp: 1 750 kr/mån
Sotning: 106 kr/mån
Renhållning: 183 kr/mån
Driftskostnader totalt: 10 715 kr/mån

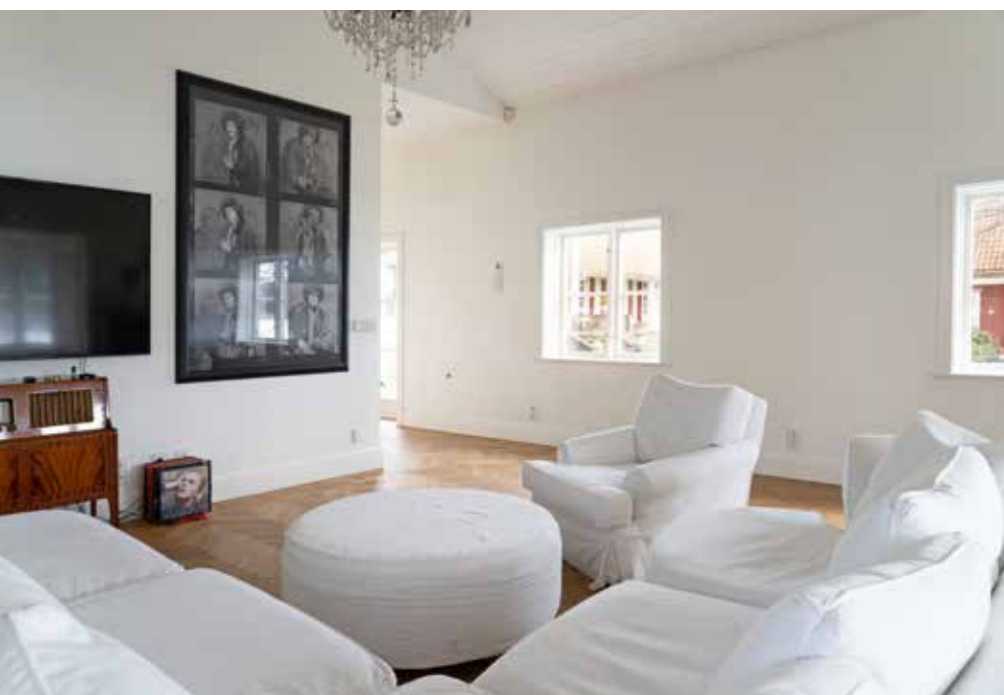
Taxeringsvärde
Totalt: 28 400 000 kr
Byggnad: 13 600 000 kr
Tomt: 14 800 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 118 kWh per kvm och år
Energiklass: D

Inteckningar
Totalt: 8 179 900 kr
Pantbrev, antal: 14w





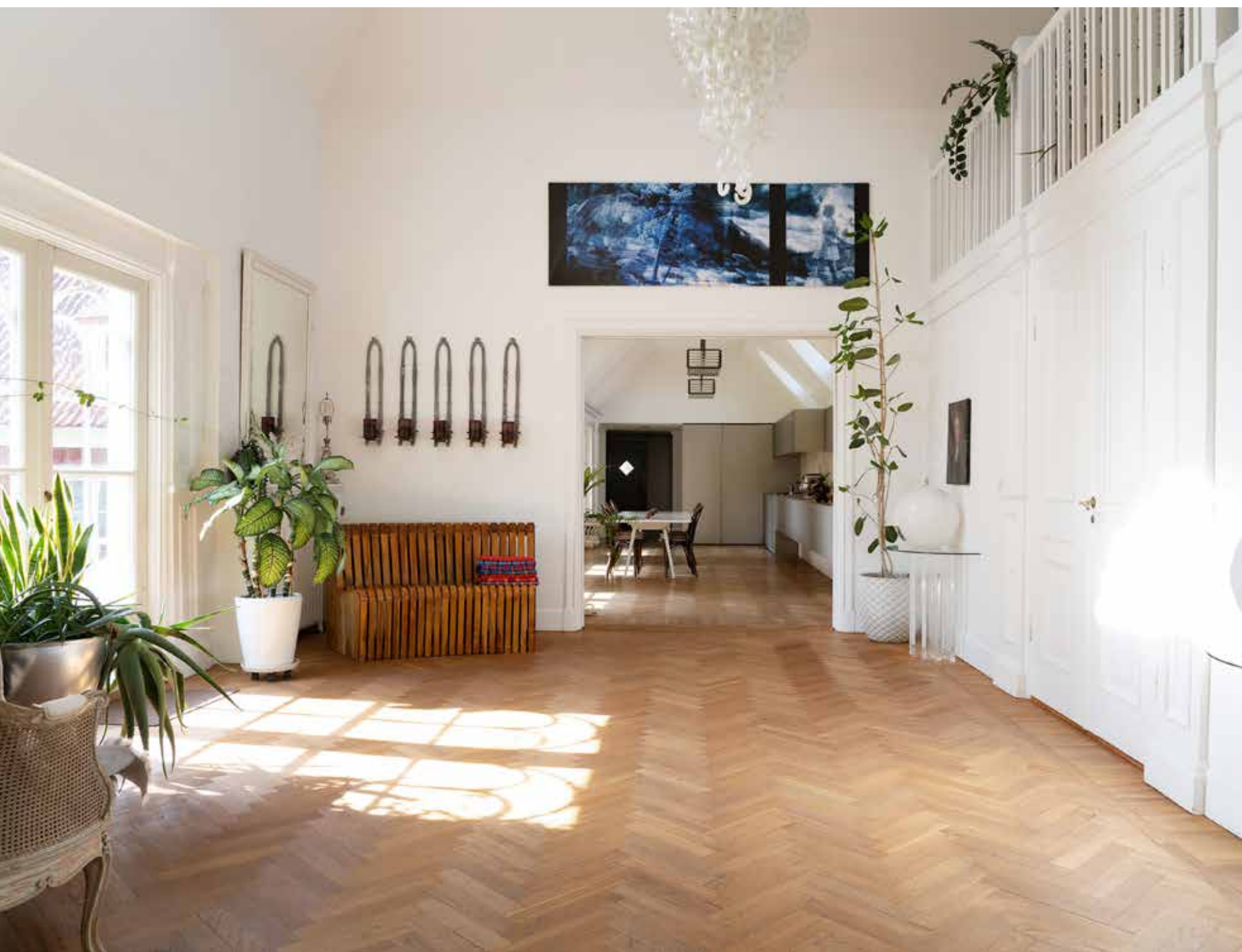










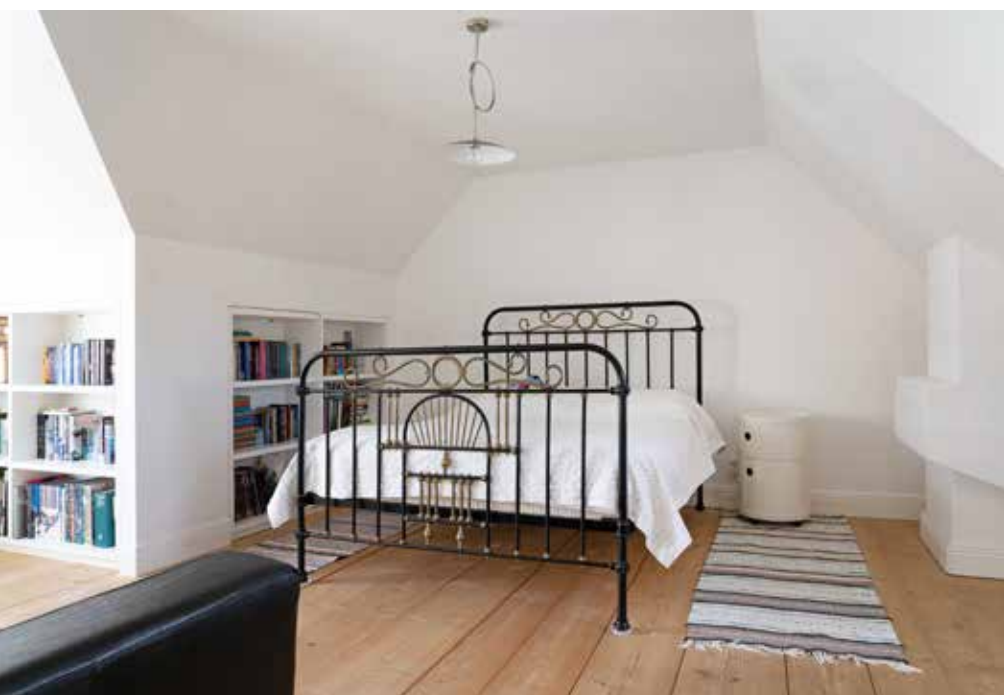








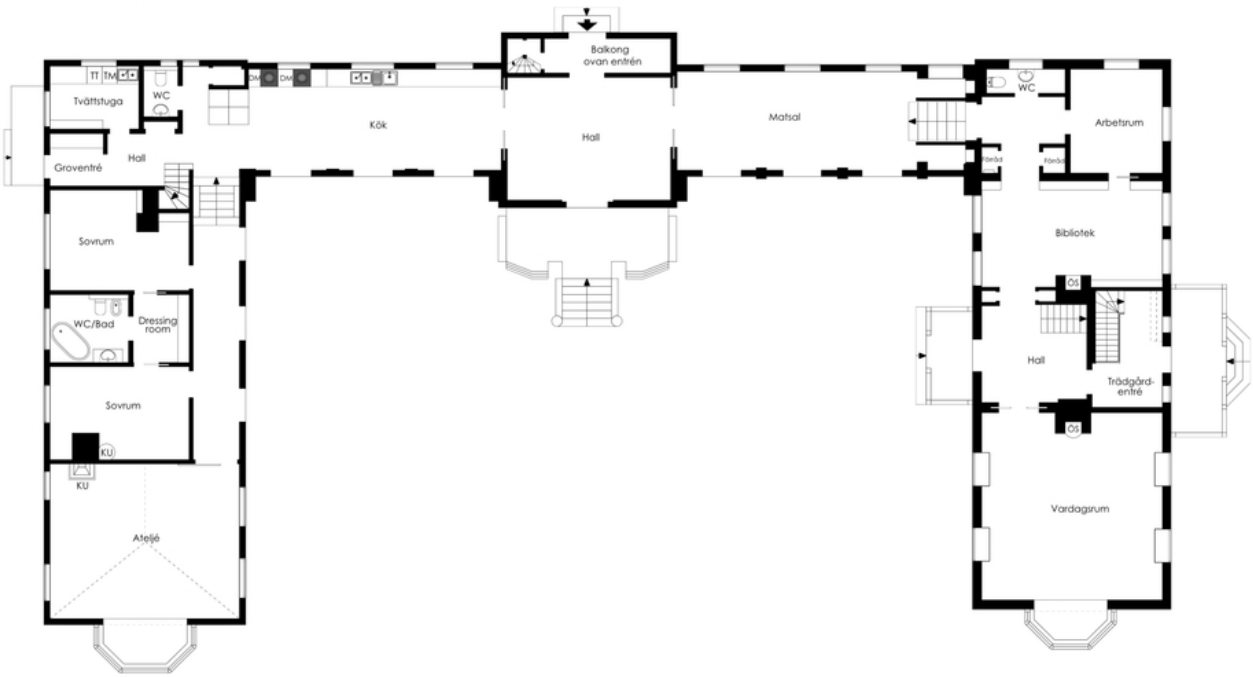




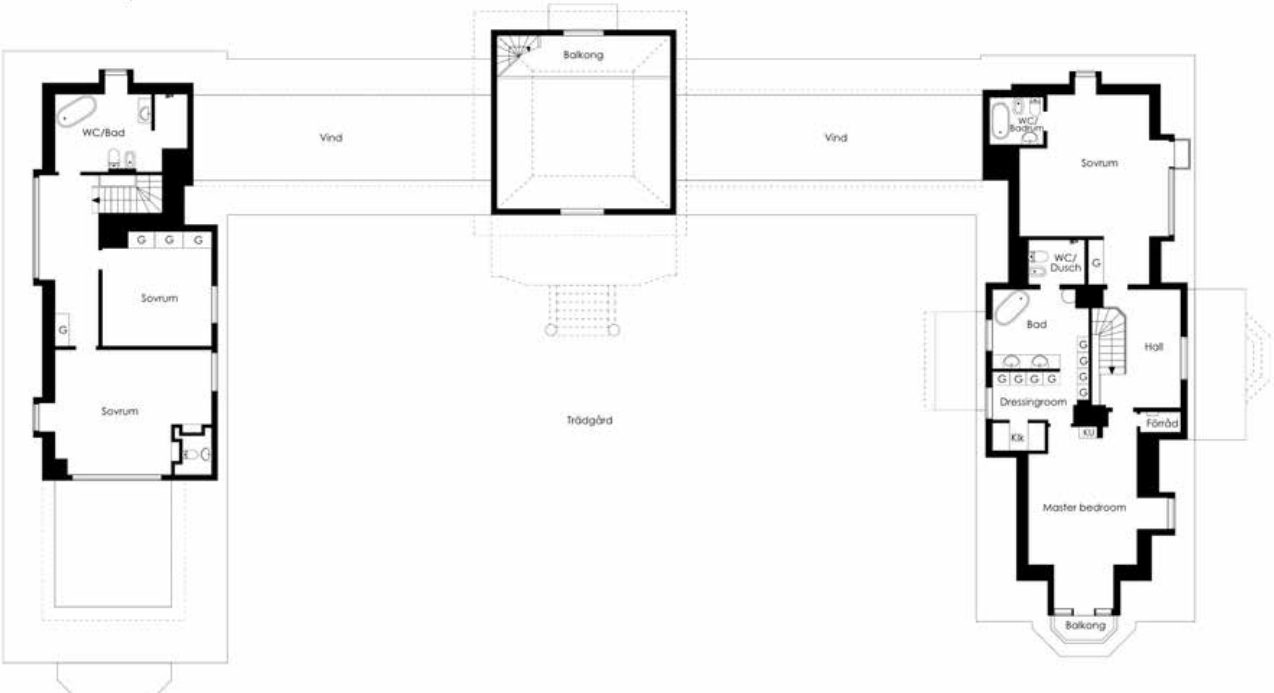
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Entréplan



Övre plan



Planritning

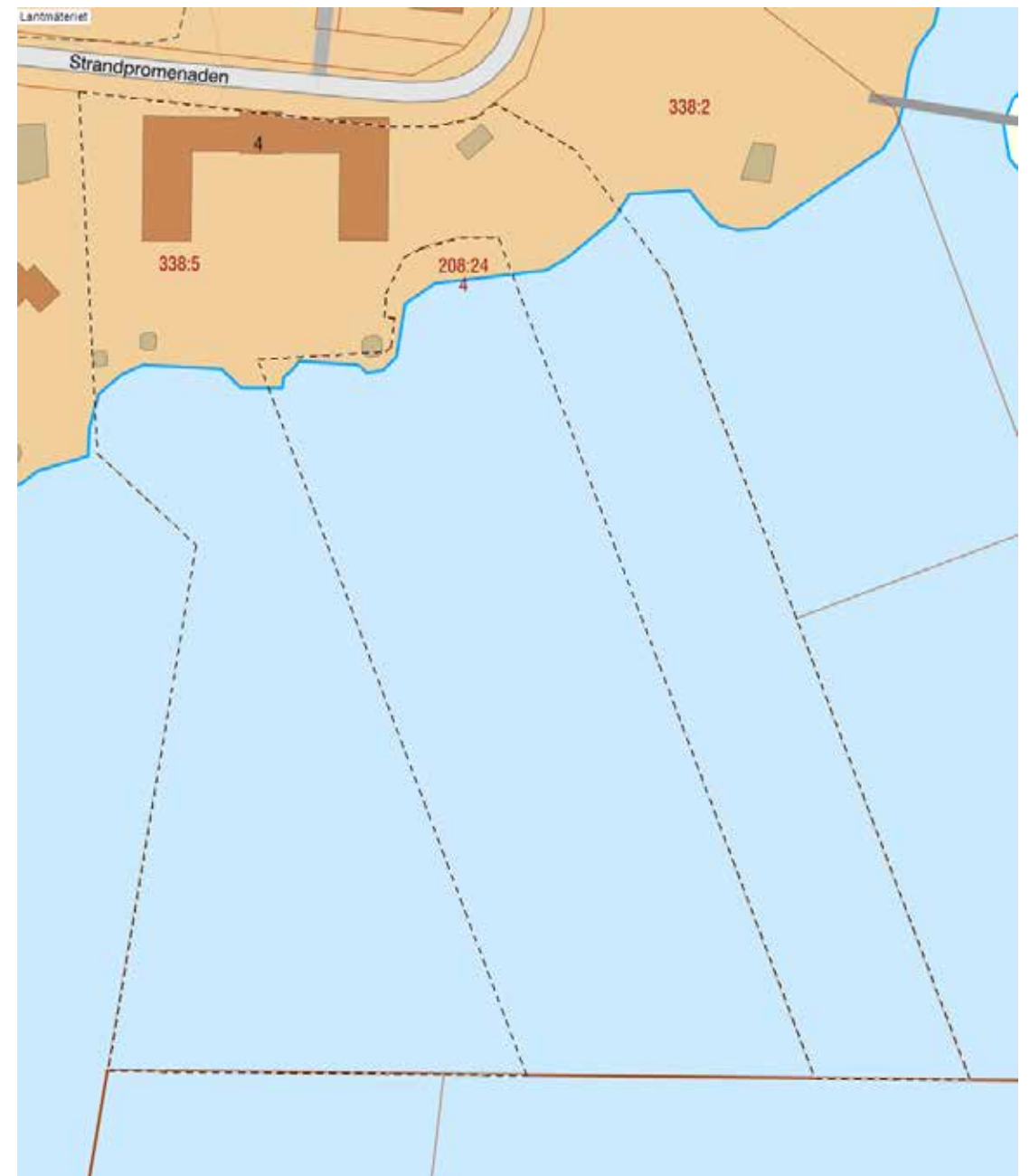
Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Källarplan





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 slutet 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 omständig

heterna 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.

