

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





Inbjudande med vidsträckt  
sjöutsikt samt 500 kvm  
terrasser invid naturreservatet  
Tyresö Strand

### Strandvägen 53

5 rok | 260 + 18 kvm | Tomt 2.700 kvm

16.900.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Ingrid Niclason

0705-72 99 66

ingrid.n@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

Välkommen till denna moderna villa med utsikt över Erstaviken i väster, norr och öster. Fastigheten erbjuder härliga och generösa terrasser med jacuzzi och omges av natur och hav. Stora fönster mot sjösidan bjuder på en vidsträckt vy över havet, total stillhet och lugn samt mycket sol. Vidare har man ingen insyn från grannar och ett levande djurliv med bl a rävm, dovhjortar och havsörn utanför knuten. Huset är inrett med kompromisslösa och exklusiva material och har terrasser om totalt ca 500 kvm. Den skraddarsydd planlösningen består av en föräldrasvit med två ett en suite badrum i form av badrum och klädkammare på översta planet. Vidare finns på översta planet en stor sällskapsavdelning med kök, matplats och vardagsrum som har fönster och utsikt i tre väderstreck. På entréplan finns en stor hall, en liten toalett, två sovrum med en suite badrum samt kök vilket även möjliggör uthyrning av detta plan alternativ generationsboende. På mellanplanet ligger ett ordentligt gym samt en stor tvättstuga. Mellanvåningen kan lätt byggas om så att man får ytterligare ett sovrum. Huset har en exceptionell ljudisolering och ljudsystem och är byggt helt utan kompromisser.

## Entréplan

På entréplan återfinns hallen med gäst-wc, ett kök med matplats, två sovrum - båda med badrum en suite och aircondition samt utgång till altanen som löper längs huset.

## Halvplan

En halvtrappa upp finns ett generöst gym med utgång till terrass och jacuzzi där naturen bildar en fond. Här finns även en fullt utrustad tvättstuga samt ett förråd.

## Övre plan

Här väntar husets sociala, generösa och öppna ytor med synliga takstolar som även gör våningsplanet luftigt. Köksön, i röd granit har en central plats och har mycket förvaring liksom skåpen som löper parallellt utmed väggen. Mot Erstaviken har familjen sin sittgrupp och härifrån finns utgång till den jättelika terrassen med milsvid utsikt i tre väderstreck.

I andra änden med naturen i blickfånget återfinns matrummet med eldstad försedd med kassett. På detta plan finns även ett sovrum med eget badrum med badkar samt en klädkammare. Huset har genomgående högkvalitativa materialval såsom kök från Puustelli och vitvaror från Siemens, vinkyl från Winecare och breda trätiljor på golven samt badrum med stora marmorblock i Carerra, perplato Svevo samt crimean grey och inredning från Novo. I stora badrummet är det elgolvvärme i övrigt vattenburen golvvärme.

Samtliga kranar och duschar är av märket Mora.

Tomten är lättskött med uteplatser runt hela huset för socialt umgänge.

Strandvägen 53 är beläget på en höjd ett stenkast från Erstaviken. Här finns flera stränder och badbrygga på ett par minuters gångavstånd. Här finns också liten båtklubb och såklart närheten till hela Stockholms skärgård. Tomten är lättskött med uteplatser runt hela huset för socialt umgänge.

## Säljarens egen beskrivning

Huset är skraddarsytt av oss för att bo själva - vilket innebär kompromisslösa materialval och en planlösning optimerad för en familj med två större barn: föräldrasvit på övervåningen vid vardagsrum och huvudkök, två rymliga ensuite lyx rum på undervåningen med eget kök samt ett gym placerat däremellan. Planeringen ger en exceptionell ljudisolering – det kan pågå en fest med 20 ungdomar på gästvåningen utan att ett ljud når övervåningen.

Vi har satsat helhjärtat på isolering och komfort. Samtliga badrum är marmorklädda och utrustade med Bowen & Wilkins-ljudsystem. Alla sovrum har egna badrum (en suite), både master bedroom och extra rummen.

Välkomna till Tyresö Strand som av många betraktas som Tyresös mest attraktiva område och ligger vackert några mil söder om Stockholm City. Området utgörs av moderna villor och runt Tyresö Strandtorg finns bl a mataffär, restauranger, frisörer och bibliotek.

Läs mer:

<https://www.gtcv.se/hur-bliir-du-medlem-i-villaagareforeningen/>

På tomten finns carport med elbilsladdare samt en mindre gäststuga.

Avtalsservitut in-och utfartsväg, Förmån

0138IM-12/3956 - 1, 2012-02-08

# Fakta

## Bostaden

Adress: Strandvägen 53, 135 62 Tyresö  
Kommun: Tyresö  
Område: Tyresö Strand  
Antal rum: 5 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Strand 1:311  
Förbesiktigad: Nej

## Storlek

Boarea: 260 kvm  
Biarea: 18 kvm  
Tomtarea: 2.700 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 3-planshus  
Byggår: 1943  
Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2021  
Uppvärmning: Luft-vattenvärmepump (golvvärme), luft-luftvärmepump  
Fönster: 3-glas isoler  
Fasad: Träpanel  
Tak: Plåt  
Stomme: Betong och trä  
Bjälklag: Trä  
Försäkring, fullvärde: Ja

## Ventilation

Mekanisk till- och frånluft (FTX)

## Energideklaration

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 84 kWh per kvm och år  
Energiklass: C  
Registrerad: 2024-09-10

## Taxering

Totalt: 11.171.000 kr  
Byggnad: 6.200.000 kr  
Tomt: 4.971.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 2000  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

El: 52.931 kr  
Vatten/Avlopp: 13.331 kr  
Renhållning: 2.454 kr  
Försäkring: 17.000 kr  
Driftkostnader totalt: 85.716 kr/år  
Kommentar: Säljaren förbrukar ca 25.000 kWh/år.  
Personer i hushåll: 4

## Servitut

Förmån: Avtalsservitut In-och utfartsväg,  
0138IM-12/3956.1  
Detaljplan (2011-10-06)

## Pantbrev

Antal: 13  
Belopp: 11.891.605 kr

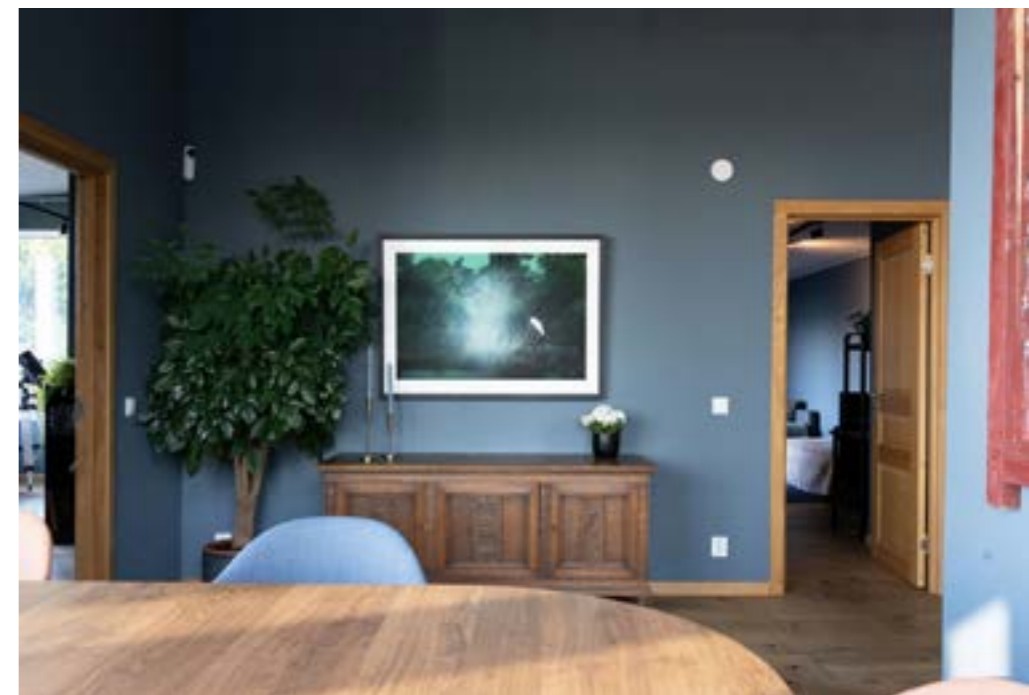








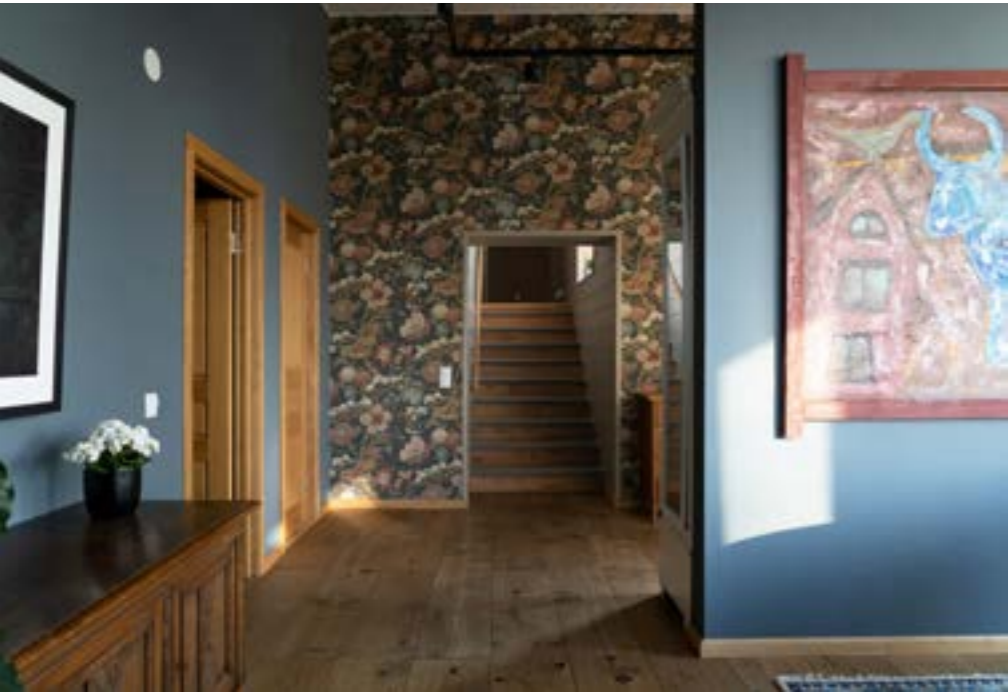
















# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Våning 1/Mellanvåning



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



Tomtkarta





## Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare  
Fil. kand  
0705-72 99 66  
ingrid.n@sothebysrealty.se

Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig. Jag är med er hela vägen och tar hand om både stort och smått. Min erfarenhet och kunskap visar sig i mina nöjda kunder och goda rekommendationer. Tillsammans med Skeppsholmen Sotheby's i särklass bästa marknadsföring är detta en oslagbar kombination.

Jag har en femårig högskoleutbildning och har arbetat med marknadsföring innan jag tog steget att utbilda mig till fastighetsmäklare. I mitt yrke får mitt intresse att hjälpa andra på ett tryggt och professionellt sätt blomma ut.

Välkommen att kontakta mig, i vilket skede du än befinner dig i inför en stundande försäljning.

## 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. 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

