

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Unikt och charmigt med sjöutsikt vid Hotellviken

Högst upp i anrika Westmanska Gården, mitt i eftertraktade Rösunda och med direkt närhet till den glittrande Hotellviken, finner du en av Saltsjöbadens mest trivsamma våningar med utsikt över både Hotellviken samt vintertid även bort mot Baggensfjärden.

Karl Gerhards väg 23A

4 rok | 129 kvm | 8.615 kr/mån

11.750.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Ingrid Niclason

+46705729966

ingrid.n@sothebysrealty.se



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

Karlavägen 81

info@skeppsholmen.se

+46(0)854580000

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Välkommen till ett boende utöver det vanliga vid Hotellviken.

Den välplanerade våningen har stora sociala ytor där det ljusa vardagsrummet har såväl plats för soffor som för en ordentlig matsalsgrupp. Från balkongen blickar du ut mot Hotellviken och den öppna gasspisen tänds enkelt med fjärrkontroll för att förhöja mysfaktorn.

Kalkstensfrisen i fransk kalksten slipades till en spiselkrans i England.

Modernt kök från Ballingslöv med spis, ugn, spisfläkt, diskmaskin, två diskhoar, hel kyl och frys med ismaskin. Arbetsytorna är i kalksten från Portugal.

Ljust badrum med wc, handfat med kommod, dusch, tvättmaskin och bra förvaring.

Masterbedroom med inbyggda garderober och fönster i två väderstreck med en balkong under tak i västerläge.

Sovrum nummer två är lite mindre, har inbyggd förvaring och ligger intill.

I hallen utanför återfinns ett lyxigt, helkaklat badrum i kalksten med spegelskåp från Ballingslöv i valnöt, hörnbadkar med bubbelbad och undervattensbelysning, vägghängd wc och handdukstork.

Badrummet är även försett med en tvättmaskin/torktumlare. Det finns golvvärme och högtalare och dörren är i frostat glas för mjukt ljusinsläpp.

Biblioteket är suveränt placerat med burspråk och har fullt med platsbyggd inredning samt pardörrar mot både vardagsrummet och master bedroom. En mycket trevlig arbetsplats.

I hallen finns plats för att hänga av sig samt en gäst-wc.

Det ligger slipad och oljad stavparkett från Burseryd i hela våningen.

Överfallslarm finns i flertalet rum.

Kabelbunden ljudanläggning från Bang & Olufsen finns i alla rum.

Ett stort källarförråd hör till våningen.

Renovering och underhåll

2005 byttes samtliga V/A-stammar kök och badrum.

2005 byttes el-stigare.

Delar av fasaden renoverades 2005.

2005 byttes fönster.

2005 taket lades om.

2005 byggdes nytt trapphus.

2005 installerades hiss.

2012 installerades bergvärme genom samfälligheten.

2014 byggnation av nya balkonger.

2016 har samtliga rör spolats och gått igenom av VVS-firma.

2019-2023 fasadmålning.

2023 OVK-besiktning.



Förening

Allmänt om föreningen

Brf Westmanska Gården

Fastigheten Rösunda 36:43, Westmanska Gården är en mycket välkänd och högt belägen herrgårdsbyggnad i centrala Saltsjöbaden. Gården ligger med kort promenadavstånd till Hotellviken, bad, Grand Hotell och Saltsjöbanan. Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden uppfördes 1903 och ritades av Carl Westman, en av dåtidens mest kända arkitekter.

Veidekke byggde om och renoverade det vackra huset till nio attraktiva lägenheter med bostadsrätt och det stod klart för inflyttning 2005. Föreningen bildades 2002 och förvärvade fastigheten 2005.

Föreningen består av 9 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

Brf Westmanska Gården är en av fyra delägare i Rösunda samfällighetsförening. De övriga är brf Badhotellet, brf Parkvillorna och Saltsjöbadens sjukhus.

Föreningen har en mycket trivsamt gemensamt gård framför huset.

Marken runt omkring hör till samfälligheten och sköts av dem.

Ekonomi

Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej

Föreningen äger marken: Nej



Fakta

Bostaden
Adress: Karl Gerhards väg 23A, 133 35
Saltsjöbaden
Kommun: Nacka
Antal rum: 4
Antal sovrum: 2
Våning: Våningen ligger i markplan men ett par trappsteg upp
Avgift: 8.615 kr/mån
Pris: 11.750.000 kr/bud
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggnadsår: 1903
Uppvärmning: Bergvärme
Fönster: 2-glas mot balkongerna, i övrigt 3-glas
Ventilation: Ventilationssystem F
Hiss: Ja
Övriga byggnader/utrymmen: Cykelförråd samt hobbyrum i källaren
TV och bredband: Bredband och kabel-tv genom ComHem/Tele2. (Bredband ingår ej i avgiften utan betalas separat och uppgår till 698 kr/mån. Överlåtelseavgift betalas av köparen

Storlek
Boarea: 129 kvm

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 188 kWh per kvm och år
Energiklass: F
Registrerad: 2019-09-30

Driftkostnader
Kommentar: Gas till öppna spisen kostar 100 kr/m, larmet kostar 385 kr/m och parkeringen 634 kr/m.
Personer i hushåll: 2
El: 763 kr/mån
Försäkring: 382 kr/mån
Driftkostnader totalt: 1.145 kr/mån

Andelstal
Brf: 16%



















Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare
Fil. kand
+46705729966
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.

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.

