

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Sekelskiftesdröm med glasverandor, egen badbrygga och badhus med magnifik sjöutsikt

Välbevarat sekelskifteshus anno 1909 omgivet av höga lövträd och tallar, grusad rundel och gräsmattor. Beläget på en lummig tomt om nästan 3 500 kvm – dels fastigheten Ytterby 4:131 på 3 069 kvm (dvs dubbelt så stor som minsta tillåtna tomtstorlek enligt detaljplan) och dels tillhörande sjötomtsremsa fastigheten Ytterby 4:347 på 370 kvm, med exklusiv sjöbod/gästhus, privat bad- och båtbygga samt en träaltan med magnifik sjöutsikt. Två sammanhängande fastigheter på ett av Resarös mest attraktiva lägen i hjärtat av Stockholms skärgård.

Ytterbyuddsvägen 26

7 rok | 150 + 47 kvm | Tomt 3.439 kvm

16.250.000 kr/bud

Ansvariga mäklare

Pauline Ljung
+46739828052
pauline.l@sothebysrealty.se

Christina Löfsten
+46708107930
christina.l@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Välbevarat sekelskifteshus anno 1909 omgivet av höga lövträd och tallar, grusad rundel och gräsmattor. Beläget på en lummig tomt om nästan 3 500 kvm – dels fastigheten Ytterby 4:131 på 3 069 kvm (dvs dubbelt så stor som minsta tillåtna tomtstorlek 1 500 kvm enligt detaljplan) och dels tillhörande sjötomtsremsa fastigheten Ytterby 4:347 på 370 kvm, med exklusiv sjöbod/gästhus, privat bad- och båtbrygga samt en träaltan med magnifik sjöutsikt. Två sammanhängande fastigheter på ett av Resarös mest attraktiva lägen i hjärtat av Stockholms skärgård. Utformningen ger fördelen av sjöglimt från villans övre plan, samtidigt som barnen tryggt kan leka på gräsmattan på säkert avstånd från vattenbrynet, då den privata badbryggan ligger 75 meters morgonrockspromenad längre ner.

Husets entréplan erbjuder välkomnande ytor för både vardag och samvaro. Huvudentré i norr via den spröjsade glasverandan med tidsenliga snickerier och platsbyggd sittbänk och hallförvaring. Innanför ligger en hall med bröstpanel som leder till kök, sällskapsrum, nedre sovrum samt övre plan via den tidsenliga trappan. Ljust kök med utsikt över den soliga trädgården, utrustad med alla nödvändiga vitvaror samt en charmig vedeldad spis som adderar både värme och karaktär. Matplatsen har direkt access till den vackra träaltanen i söder – sommartid en självklar plats för middagar och umgänge. Vardagsrummet ligger i fil med köket och rymmer en vacker öppen spis. På samma våningsplan finns även ett sovrum med ensuite badrum. Rummet används idag som master bedroom och lämpar sig även som kontor eller gästrum.

Övre plan rymmer 3-4 sovrum varav ett har pardörrar ut mot möjlig balkong i sydväst, längs med det vackra mansardtaket av shingel. Ljuvligt badrum med sjöglimt, dubbla handfat, tassbadkar, dusch och tidsenliga blandare. Allrum i nordväst med kakelugn (ej fungerande), en övre hall samt ytterligare ett litet allrum perfekt för en s.k. “reading nook” vid fönstret. Visst renoveringsbehov finns. Källaren erbjuder goda förvaringsmöjligheter, tvättstuga med fönster i två väderstreck, förråd samt pannrum med husets bergvärmeanläggning.

Villatomten är vackert inramad av högresta träd, blommande växtlighet och fruktträd. Här finns gott om plats för lek, avkoppling och odling – eller bara för att njuta av fågelkvitter och stillhet. Den stora altanen i anslutning till köket blir ett naturligt utomhusrum under årets varmare månader. Den angränsande sjötomtremsan om 370 kvm ligger direkt vid vattnet och rymmer ett stilrent gästhus med sovloft byggt år 2018 – en plats att för koppla av, samla tankarna och låta blicken vila på horisonten. De stora Hajom glaspartierna suddar ut gränsen mellan inne och ute, och interiören badar i ljus. Utanför gästhuset breder en generös altan i vackert sibiriskt lärkträ ut sig, med plats för matgrupp och solstolar, för oslagbara kräftskivor i kvällssolen! Härifrån leder breda trätrappor ner mot klipporna och vidare till bryggan – perfekt för morgondopp och båtlivets äventyr såväl som en stilla kväll med ett glas vin. Säljarna har här haft sin motorbåt förtöjd med hjälp av boj. Läger man en flytbrygga utanför får man även segelbåtsdjup, vilket grannarna gjort.

Villan, uppförd år 1909, är ett vackert exempel på sekelskiftesarkitektur i Stockholms skärgård – en stil som präglas av elegans, hantverksskicklighet och en stark koppling till naturen. Villan är uppförd i två våningar med källare och har ett brant mansardtak av shingel, vilket var typiskt för tiden och bidrar till husets majestätiska silhuett. Fasaderna av faluröd liggande träpanel är symmetriskt utformade med stora ljusblå spröjsade fönster som släpper in rikligt med dagsljus och skapar en ljus och luftig interiör. Fönstren är original och varsamt renoverade. Mot sydväst finns en tillbyggnad med en balkong på andra våningen – ett inslag som både förstärker fasadens uttryck och erbjuder utsikt över omgivningarna. Mot nordöst leder en trappa upp till huvudentrén, vilket ger huset en representativ och välkomnande karaktär. Burspråket är ett typiskt inslag i sekelskiftesvillor som ger extra rymd och ljus till interiören. Villan är ett tydligt uttryck för den borgerliga sommarhuskulturen i skärgården under det tidiga 1900-talet, där naturupplevelse och arkitektonisk kvalitet gick hand i hand.

Arkitekturstilen Jugend introducerades runt år 1900 i Sverige och betyder "ungdom" på tyska. Den kallades i andra delar av Europa för Art Nouveau, vilket betyder "den nya konsten". Denna stil markerar ett tydligt avbrott från tidigare historiska stilar och för med sig ett nytt formspråk inspirerat av naturens mjuka och organiska former. Jugendstilen har sitt ursprung i den engelska Arts and Crafts-rörelsen som tog form på 1880-talet. I Sverige tyckte man dock att de internationella exemplen var alltför pråliga och valde därför att anpassa stilen till en mer nedtonad och återhållsam svensk version. Inom villaarkitekturen får jugendstilen ett tydligt nationalromantiskt uttryck, där inspiration hämtas från den svenska allmogekulturen. Träfasader med liggande panel, ofta målade i falurött och dekorerade med vita snickerier, blir vanliga. Taken är ofta brutna, husen förses med balkonger, burspråk, verandor och småspröjsade fönster. Som motpol till urbaniseringen växer det fram en stark längtan efter naturen och hälsosammare bostäder – och villan blir den bostadsform som speglar detta ideal. I utkanten av större städer börjar villasamhällen växa fram, främst för medelklassen och de mer välbärgade familjerna. Jugendstilen övergick gradvis till nationalromantiken i Sverige, särskilt efter 1910. Denna övergång skedde som en reaktion mot jugendens mjuka former och blomstermotiv, och istället betonade nationalromantikens tyngre, mer slutna former och en koppling till svenska traditioner och historia.

Omgivning: Resarö erbjuder det bästa av två världar – lantlig skärgårdskänsla och närhet till service och kommunikationer. På ön finns livsmedelsbutik, skola upp till årskurs 6, förskolor samt naturnära områden som Killingen med motionsspår, tennisbana och svampmarker. Under sommarhalvåret blommar ön upp med aktiviteter vid Paviljongen, där café, yoga och traditionella firanden samlar boende och besökare. Till Vaxholm tar du dig enkelt via cykel eller buss, och därifrån vidare mot Stockholm eller öarna i yttreskärgården via båttrafik. Bussar till Stockholm går via Danderyds sjukhus.

Kombinationen av sekelskiftescharm, sjötomt och närhet till både stad och skärgård gör detta till ett hem att längta till. Visning bokas via Christina Löfsten +46 70-810 79 30 eller direkt via annonsen på vår hemsida. Besiktningsprotokoll finns. Varmt välkomna!

Fakta

Bostaden
Adress: Ytterbyuddsvägen 26, 185 94 Vaxholm
Område: Resarö, Vaxholm
Kommun: Vaxholm
Antal rum: 7 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Ytterby 4:131
Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare
Byggnadsår: 1909
Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2004
Uppvärmning: Bergvärme
Besiktigad: Ja
Fönster: 2-glas, renoverade originalfönster
Fasad: Trä
Tak: Shingel
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Källare delvis utgrävd
Grundmur: Natursten
Plåtarbete: Lackerad plåt
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp
Byggnad övrigt: Eldstad: Vedspis, öppen spis
Övriga byggnader: Badhus
Försäkring, fullvärde: Ja
Uteplats: Veranda/altan, inglasade verandor, gräsmatta, altan utanför badhuset
Parkering: Rundel och grusad uppfart.
Laddbox finns. (Nuvarande elförbrukning för laddbox för denna familj med 7 personer: 4.425 kWh/år dvs 8.000 kr/år).

Storlek
Boarea: 150 kvm
Biarea: 47 kvm
Tomtarea: 3.439 kvm
Areakälla: faktisk uppmätn norm SS 021053
Kommentar: Entréplan 76 m2, övre plan 68 m2, källarplan 6 m2.
Bia: källarplan 33 m2 + gästhus 14 m2.
Tomttyp: Sammanhängande naturtomt och sjötomt
Uppvuxen naturtomt om 3 069 kvm samt en sjötomtsdel om 370 kvm med egen privat badbrygga och nybyggd sjöstuga/badhus på ett av Resarös mest exklusiva lägen

Driftkostnader
Kommentar: Uppvärmning ligger på samma post som el i och med bergvärmepump som drar en viss mängd el. Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares förbrukning 2024, bestående a en sjuannafamilj (2 vuxna och 5 barn).
Elförbrukningen delas upp i bostadshus 17.558 kWh/år (31.800 kr/år) och sjöhus 705 kWh/år (6.400 kr/år).
Personer i hushåll: 7
El: 31.800 kr
Vatten/Avlopp: 30.000 kr
Väg/Samfällighet: 3.500 kr
Renhållning: 4.500 kr
Tv & Bredband: Bahnhof
Driftkostnader totalt: 69.800 kr/år

Inteckningar
Totalt: 7.930.780 kr
Pantbrev, antal: 13

Taxeringsvärde
Totalt: 9.792.000 kr
Byggnad: 2.592.000 kr
Tomt: 7.200.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1943
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi
Energistatus: Beställd

Servitut
Gemensamhetsanläggning: Vaxholm ytterby ga:2
ändamål: Vägar
Samfällighet: Vaxholm ytterby fs:14
Samfällighet: Vaxholm ytterby s:1
Samfällighet: Vaxholm ytterby s:2
Samfällighet: Vaxholm ytterby s:9
Avtalsservitut Vattentäkt mm
Förmån: Avtalsservitut Villa och årlig avgäld, 01-IM4-35/4428.1
Förmån: Avtalsservitut Villa, 01-IM4-35/4427.1
Last: Avtalsservitut Vattentäkt mm, 01-IM4-2001/4040.1
Skattetal: mantal 0,0010
Detaljplan (2007-10-11)

















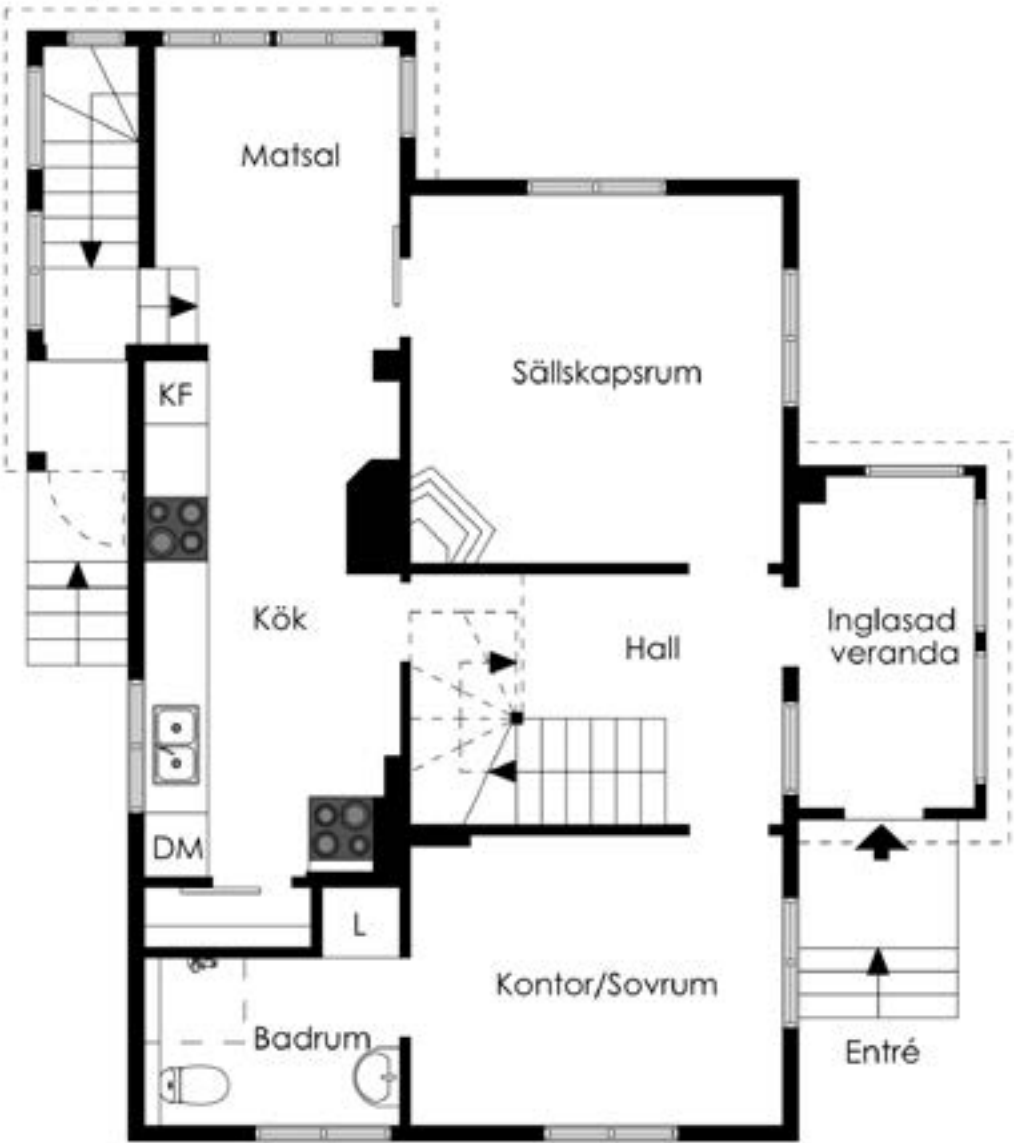




Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

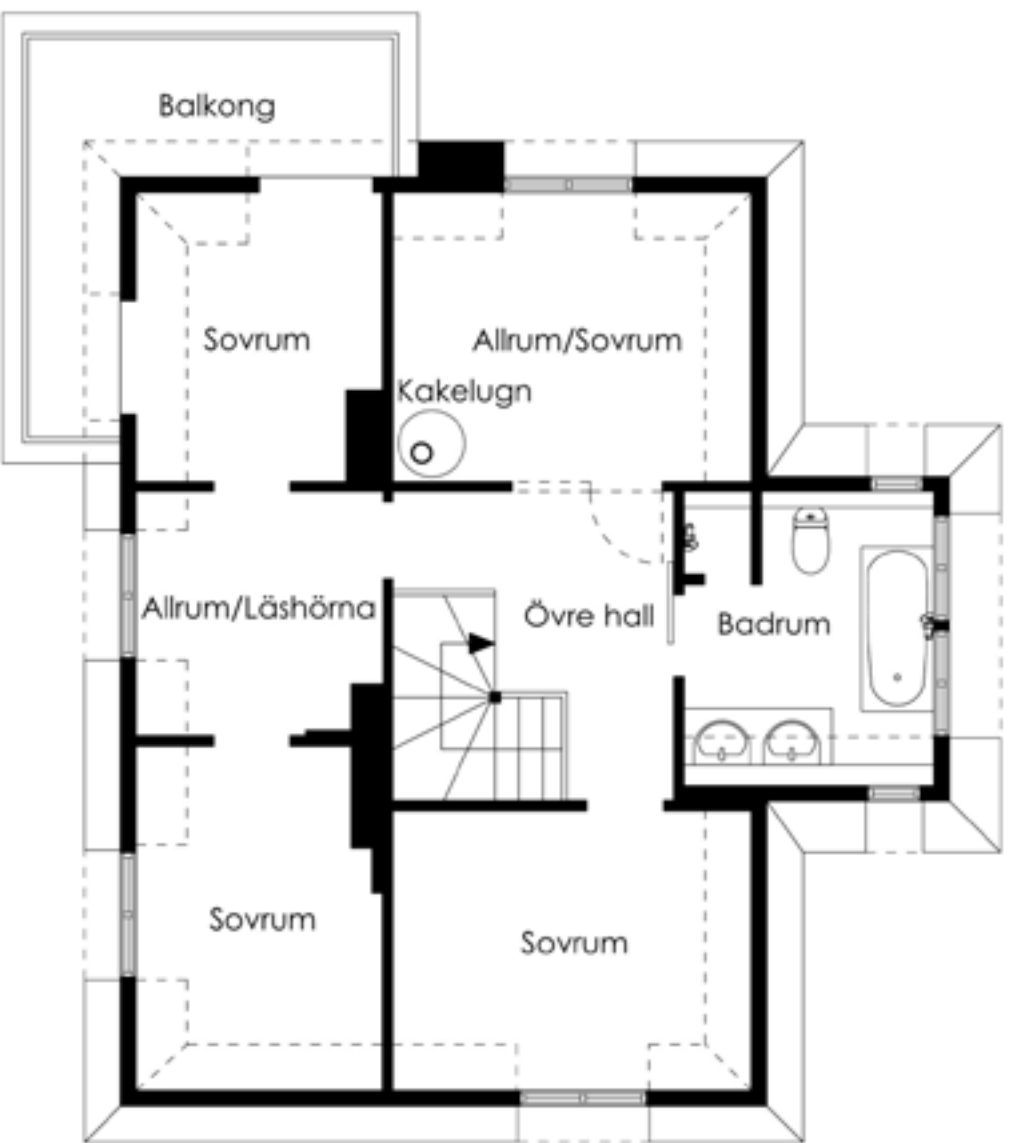
Entréplan



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

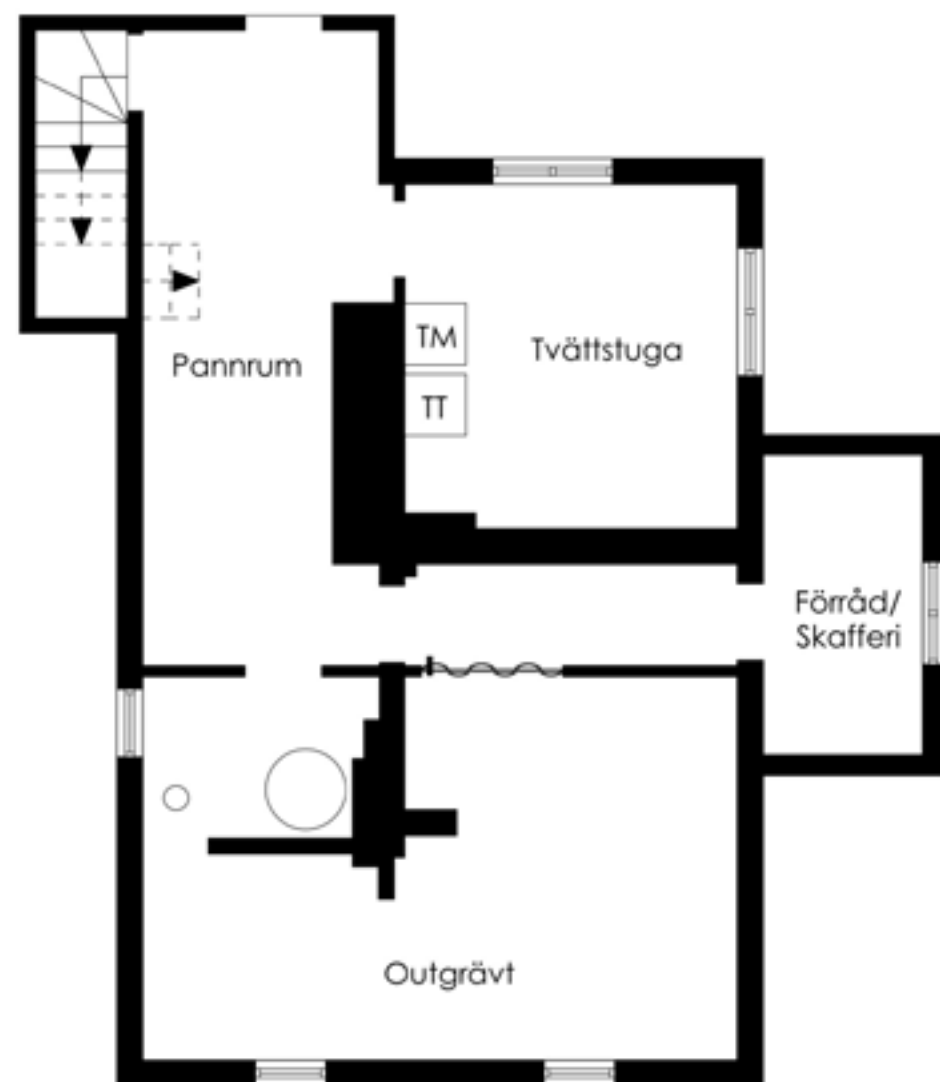
Övre plan



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

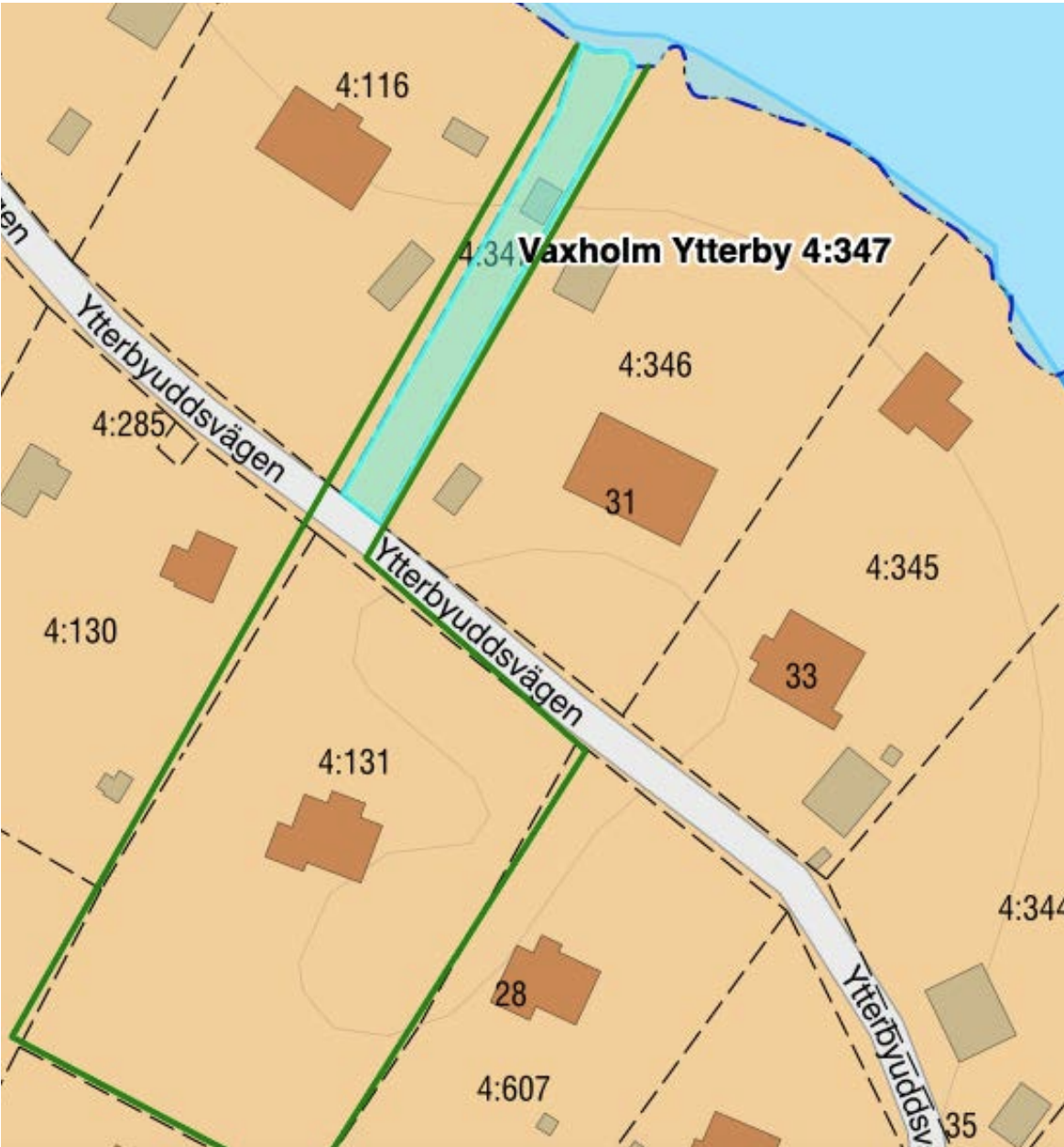
Källarplan



Tomtkarta



Tomtkarta





Pauline Ljung

Registrerad fastighetsmäklare
M.Sc. Pol.
+46739828052
pauline.l@sothebysrealty.se



Christina Löfsten

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom / DIHR
+46708107930
christina.l@sothebysrealty.se

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. 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.

