

Djursholmsvägen 94 | Näsby Park | Täby

Magnusson®
Fastighetsmäkləri

Trevlig familjevilla med grönskande fritt läge!

Tidstypisk renoverad 60-talsvilla med charm och stil belägen på gränsen mellan Näsby Park och Viggbyholm, på en insynsskyddad tomt med utsikt mot grönska och hästhagar. Interiören erbjuder ett smakfullt renoverat originalkök med öppen spis, vinkyl och moderna vitvaror. I vardagsrummet finns ytterligare en öppen spis och stora fönster, vilket ger både ett härligt ljusinsläpp och fin utsikt. Villans välplanerade totalyta om 145 kvadratmeter består, förutom kök och vardagsrum, av tre sovrum (kan lätt göras om till fyra), två badrum och en rymlig tvättstuga. En isolerad lillstuga på tomten kan nyttjas till gäster eller som kontor. Garage, relaxavdelning med bastu och bra förvaring är också stora plus för denna pärla!

Området bjuder på bekvämlighet och nära gångavstånd till havet, Viggbyholms Stall och Näsby Parks Tennisklubb, förutom närhet till skolor, förskolor och service. Kontakta mäklare Anna Lindquist för mer information!



DJURSHOLMSVÄGEN 94 | NÄSBY PARK | TÄBY

OBJEKTSTYP: FRILIGGANDE VILLA
TOMTAREA: 1109 M²
BOAREA: 137 M²
ANTAL RUM: 4
BIAREA: 8 M²

PRIS: 11 950 000 KR/BUD

Anna Lindquist

FASTIGHETSMÄKLARE

0705-12 37 51

ANNA@MAGNUSSONMAKLER.SE

















Bostadsfakta

OBJEKTSTYP:

2-plansvilla i souterräng.

BYGGNADSÅR:

1965.

GRUNDLÄGGNING:

Betongplatta.

STOMME:

betong/lättbetong/tegel/trä.

FASAD:

Tegel och träpanel.

FÖNSTER:

3-glas isolerrutor samt 2-glas fönster.

UPPVÄRMNING:

Bergvärme.

VATTEN:

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

TOMTAREAL:

1109 kvm.

BOAREA:

137 kvm.

BIAREA:

8 kvm.

TAXERNKOD:

220, Småhusenhet, bebyggd.

TAXERINGSVÄRDE:

9 794 000 kr.

PANTBREV:

4 319 514 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage samt friggebod

OMRÅDET ALLMÄNT

I detta idylliska villaområde i Näsby Park har du närhet till havet, Viggbyholms Stall, Näsby Parks Tennisklubb och affärsutbud. Allt detta nås på bara några få minuters promenad. Mitt i området ligger de två populära förskolorna Lärkan och Lupinen. Näsby Park är en attraktiv del av Täby Kommun med närhet till såväl naturområden som central bebyggelse. Här hittar man allt från nyrenoverat sekelskifte till nyproducerat. Utmärkande för området är dess närhet till vatten, vilket möjliggör att ta sig med båt till såväl stan som skärgården. Dessutom utgörs kustlinjen av fina promenadstråk, sandstrand, badbryggor och båtplatser. Under vinterhalvåret är de oändliga skridskostråken mycket populära. För den träningsintresserade finns SATS Gym i Näsby Park Centrum. Dessutom har Friskis & Sveltis en fin anläggning med anslutning till Näsby Slott.

NÄRSERVICE

Näsby Park erbjuder sina boende ett trevligt och välbesökt centrum med affärer, bank, husläkare, tandläkare, apotek, frisörer och bibliotek. Dessutom finns caféer, restaurang och pizzeria. Alldeles i närheten ligger den populära mataffären Ica Stop. Här finns också Mio, Stalands och en färgaffär. Du tar dig även enkelt till Täby Centrum med buss, bil eller en promenad. Täby Centrum är ett av Sveriges modernaste centrum och erbjuder en härlig blandning av butiker och ett stort utbud av restauranger och caféer.

Även Arninge Centrum ligger nära och hit åker många för veckohandling, hit tar du dig enkelt med bil eller buss.

KOMMUNIKATION

Buss 609, 610 och 629 går från busshållplatsen vid Ica Stop till Danderyds sjukhus och Mörby Centrum. Roslagsbanan med ändhållplats i Näsby Park Centrum tar dig till Stockholm Östra på 20 minuter. Buss 619 och 617 trafikerar Täby Centrum-Näsby Park.





Interiör

Nedre plan/Entréplan:

KÖK: Renoverad skåpinredning (original) i utmärkt skick.

Exklusiva vitvaror i rostfritt. Öppen spis. Köksentré.

TVÄTTSTUGA: Mörkt klinkergolv, grå inredning, tvättmaskin och tumlare. Härifrån når du pannrum och förråd.

BADRUM: WC och handfat med kommod. Ingång till relax med bastu.

TVÅ SOVRUM.

Spiraltrappa till övre plan.

Övre plan:

HALL: Välkomnande hall med hatthylla. Inre möblerbar hall.

VARDAGSRUM: Stort rum med öppen spis i mitten och fönster i två väderstreck. Utgång till balkong med tak.

SOVRUM: stort sovrum som från början var två rum.

Garderobsvägg både i rummet samt i hallen utanför.

BADRUM: WC & dusch.





Driftskostnad

UPPVÄRMNING

38 500 kr

VATTEN/AVLOPP:

7 372 kr

SOTNING:

350 kr

RENHÅLLNING:

3 590 kr

FÖRSÄKRING:

8 390 kr

TOTALT:

58 202 kr, utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt
10 074 kr.

EnergideklARATION

ENERGIDEKLARATION:

Utförd den 2023-05-22

ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL:

89 kWh/kvm och år

ENERGIFÖRBRUKNING A-TEMP:

49 kWh/kvm och år

ENERGIKLASS:

C

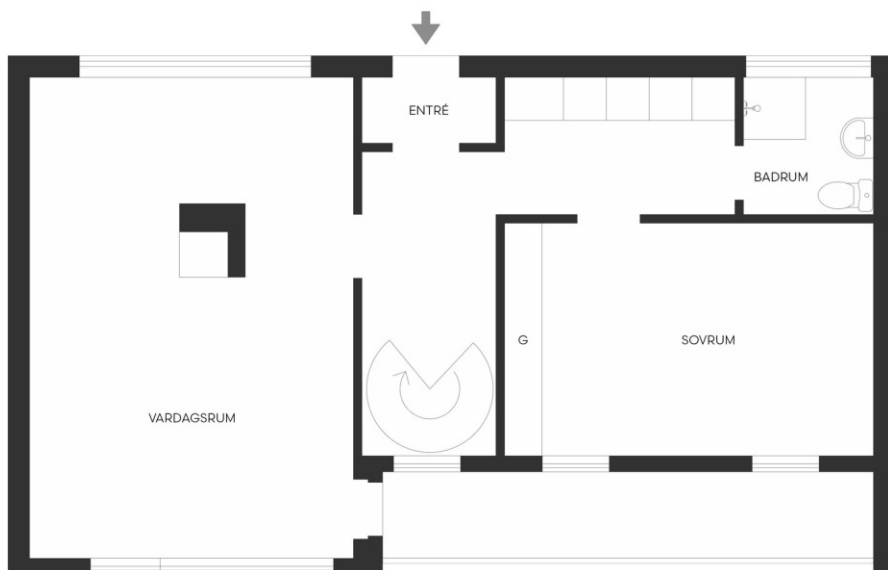
Planritning

ÖVRE PLAN



Planskissen är ej skalentig. Avvikelser kan förekomma.

ENTREPLAN



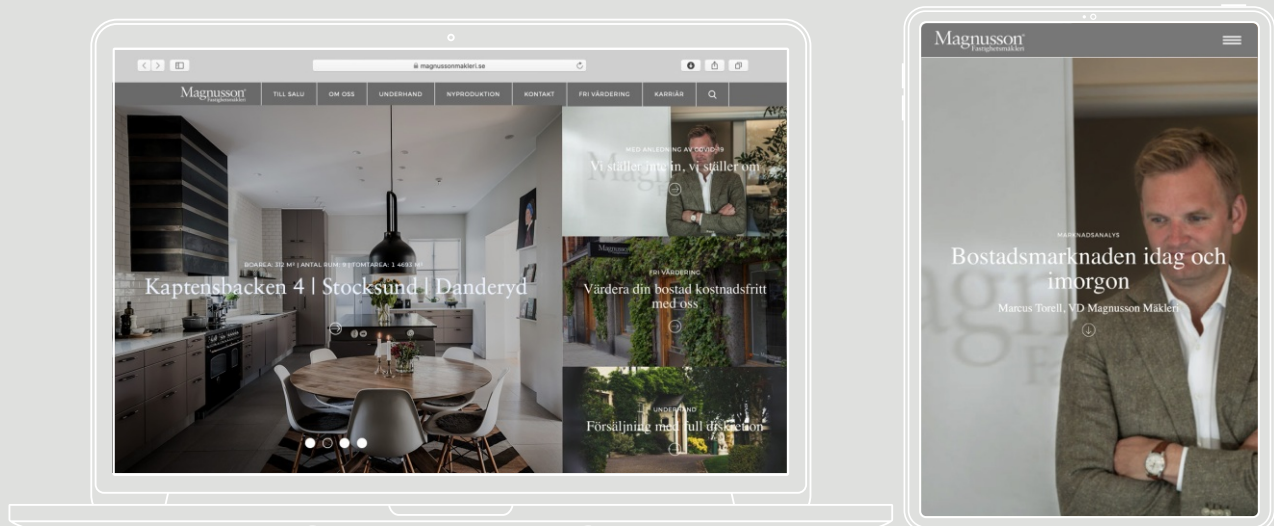
Planskissen är ej skalentig. Avvikelser kan förekomma.



Underhand - Försäljningar under full diskretion.

En del av de hem vi förmedlar når aldrig den öppna marknaden. Det betyder att de varken annonseras i tidningar eller på internet. Försäljningen sker istället genom att vi kontaktar presumtiva köpare som anmält intresse för ett objekt som väl stämmer överens med det vi har att erbjuda.

Håll dig uppdaterad och lär dig om marknaden.



Daglig inspiration i mobilen

INSTAGRAM | @MAGNUSSONMAKLERI



#MAGNUSSONMÄKLERI

En transparent affär med rak kommunikation är en förutsättning för nöjda kunder.

Därför uppskattar vi om du som spekulant tar del av nedanstående information.

MÄKLAREN & FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Magnusson Fastighetsmäklari är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREAN

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Magnusson Fastighetsmäklari genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Utförlig information om vår personuppgiftsbehandling hittar du i vår personuppgiftsbehandling i vår privacy policy på <http://www.magnussonmakleri.se/privacy/>. I samband med undertecknande av överlåtelseavtal efterfrågar vi samtycke till att publicera fotografier, adress samt slutpris avseende det förmedlade objektet på Hemnet och att vi har rätt att använda sådan information i marknadsföringsändamål. Vi behandlar spekulanters namn och kontaktuppgifter för att kunna informera om våra tjänster och förmedla bostäder. Magnusson Fastighetsmäklari behandlar personuppgifter och annan insamlad information för att kunna uppfylla sina åtaganden och skyldigheter i enlighet med avtal och gällande lagstiftning.

Därutöver kan Magnusson Fastighetsmäklari behandla personuppgifter om det är i vårt berättigade intresse eller om du har lämnat samtycke till behandlingen. Uppgifterna kommer inte att bevaras längre än nödvändigt. Samtliga personuppgifter kommer att behandlas inom EU/EES och vi säljer aldrig personuppgifter för kommersiella syften. Personuppgifter kan komma att överlämnas till säljare (i form av budförteckning och spekulantregister), Hemnet, Mäklarstatistik och våra tjänsteleverantörer (såsom exempelvis leverantör av IT-system). Vi kan komma att överföra personuppgifter till myndigheter i vissa fall. Vi säkerställer att du som registrerad kan utöva samtliga rättigheter enligt gällande dataskyddslagstiftning. En utförlig beskrivning av dina rättigheter finner du i vår privacy policy. Har du klagomål, synpunkter eller frågor går det bra att kontakta oss på privacy@magnussonmakleri.se

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60% består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen

äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se

UTGÅNGSPRIS, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Magnusson Fastighetsmäklari tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen.

För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Magnusson Fastighetsmäklari gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ANSVARET VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om annat inte avtalas. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även motsvarande regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifter från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Som köpare av en bostadsrätt har du en långtgående undersökningsplikt. Underlåter du att undersöka bostaden har du i regel mycket små möjligheter att i efterhand påtala brister som du borde ha upptäckt eller förväntat dig med tanke på ålder, pris och skick.

Magnusson[®]

Fastighetsmäkleri

DANDERYD

VENDEVÄGEN 12
182 69 DJURSHOLM
08-410 538 00

LINKÖPING

ÅGATAN 27
582 22 LINKÖPING
013-465 27 00

NORRTÄLJE

SJÖTULLSTORGET 12
761 33 NORRTÄLJE
0176-22 40 80

NYPRODUKTION

VENDEVÄGEN 12
182 69 DJURSHOLM
08-410 538 00

TÄBY

ESKADERVÄGEN 4
183 54 TÄBY
08-756 30 32

ÖSTERMALM

STRANDVÄGEN 57
115 23, STOCKHOLM
08-34 84 00