

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Två stugor med sovloft och fin sjöutsikt belägna i ett naturreservat med skogen som närmsta granne.

Bendalen bär på en spännande historia som sträcker sig tillbaka över 100 år, till 20 talet då de två stugorna byggdes av två bröder.

Högt belägna i en förtrollande vik med en storslagen utsikt över Yxsjön erbjuder denna fastighet en unik och omsorgsfullt bevarad miljö. Stugorna har endast haft 3 ägare sedan de byggdes. Nuvarande ägare har genomfört en försiktig renovering för att bibehålla fastighetens tidstypiska nationalromantiska charm och hantverksskicklighet, och samtidigt tillfört vissa bekvämligheter.

Yxsjön 201, 202

1 rok | 33 kvm | Tomt 4.745 kvm

4.900.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Stefan Essunger

+46739828034

stefan.e@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Bendalen bär på en spännande historia som sträcker sig tillbaka över 100 år, till 20 talet då de två stugorna byggdes av två bröder.

Högt belägna i en förtrollande vik med en storslagen utsikt över Yxsjön erbjuder denna fastighet en unik och omsorgsfullt bevarad miljö. Stugorna har endast haft 3 ägare sedan de byggdes. Nuvarande ägare har genomfört en försiktig renovering för att bibehålla fastighetens tidstypiska nationalromantiska charm och hantverksskicklighet, och samtidigt tillfört vissa bekvämligheter. Möjlighet till bil och båtplats. Båda stugorna har en boarea på 33 kvm, sovloft och mindre källare.

Sjötomten är högt och skyddat belägen i en vik vid Yxsjön, mitt i ett naturreservat. Den erbjuder en lugn och rogivande atmosfär med lummig natur, rikt djurliv och möjlighet till bad på egen strand, fiske, paddlin och vandring mm. Från flertalet stenlagda uteplatser har du en fantastisk utsikt över sjön, vilket gör tomten idealisk för avkoppling och socialt umgänge in en naturnära miljö. Tomten är vackert terrasserad med stenmurar och stengångar som bidrar till en spännande karaktär och skapar naturliga avgränsningar mellan olika platser. Stora parkrhododendron, gullregn, syrener och många perenner är en guldgruva för den trädgårdsintresserade. Från bryggan vid sjön når du husen via en slingrande stentrappa med vackra gedigna sk Djugårdslyktor som ger ett vackert sken på kvällarna. Vid tomten löper en porlande bäck!

Båda stugorna står på tjocka stengrunder med praktiska källarförråd som ger extra förvaringsmöjligheter. Stugorna har vardera en boyta på 33 kvm fördelat på hall med plats för avhämtning, storstuga med platsbyggd våningssäng (sängskåp), matplats och murad öppen spis, kök med vedspis. Dessutom finns sovloft med plats för extra sovplatser.

Båda stugorna har väggar med vacker träpanel och detaljerade dekorationsmålningar på väggar, tak, dörrar och lister. Detta måste upplevas och skapar en unik historisk och estetisk känsla. Möblerna i båda stugorna var specialbeställda och tillverkade specifikt när de byggdes på 20 talet. Ursprungsritningar för hus och möbler finns kvar. Köken har kvar den målade träpanel en och de platsbyggda skåpen är vackert dekorationsmålade. Det finns ugn med keramikhäll, samt integrerad kyl och frys, samt vedspis som skapar mysig atmosfär och fungerar som extra värmekälla. Stugorna har genomgått varsamma renoveringar de senaste tre åren, både invändigt och utvändigt för att uppgradera bekvämligheten med vissa moderna funktioner som vatten (från sjön) och elektricitet. Detta har gjorts på ett ambitiöst sätt för att långsiktigt bevara de historiska värdena för framtiden.

Husen är ommålade med linoljefärg och taken har fått nytt en-kupigt lertegel (läkt o papp). Nya häng- och stuprännor. Skorstenar och de öppna spisarna är ommurade, nya vedspisar och golven i köken är bytta.

Den Gula stugan - norsk hyttestil
Exteriör: Målad lockpanel i varm gul linoljefärg med vita knutar och fönster i engelskt rött ger en klassisk och stilfull karaktär. En trappa leder upp till en farstukvist med fantastisk utsikt över sjön. På gaveln finns en trappa upp till sovloftet med extra sovplatser och ett litet fönster med utsikt. Interiör: Via en hall med plats för avhängning kommer du in i storstugan som är rikt utsmyckad med trädetaljer och målningar på väggar, tak och dörrar/snickerier. Här finns skåp/hörnskåp, våningssäng, väggfasta bänkar, bord och stolar, och ett golvur. Samtliga möbler i samma still och allt i original. Från matplatsen har du utsikt över sjön och det finns en utgång till stenlagd uteplats, delvis under tak. Här finns en vacker öppen spis som ger både värme och trivsel. Från storstugan kommer du in i köket som är ljust målat med allt i original och dekorationsmålade luckor, rostfri diskbänk med utslagsvask med vatten från sjön. Här finns en köksingång som leder ut till baksidan och skapar en fin kontakt med trädgården.

Den Röda stugan - klassisk allmogestil
Exteriör: Målad lockpanel i klassisk röd linoljefärg, vita knutar och fönster i allmogeblått. En trappa leder upp till en farstukvist med storslagen utsikt.

Interiör: Via en hall med plats för avhängning kommer du in i storstugan som är rikt utsmyckad med schabloner som för tankarna till Läckö slott! Möblerna består av sängskåp, hörnskåp, serveringsskåp samt bord, stolar och kökssoffa. Alla möbler i original och målade i allmogestil. Här finns en fint murad öppen spis som ger värme och trivsel. En dörr leder in till ett hemtrevligt kök med blåmålad träpanel samt bevarade köksskåp. Här finns en diskbänk i zink med en emaljerad utslagsvask och vatten från sjön. Ugn och keramikhäll samt integrerad kyl och frys. Vedspisen ger trivsel och värme och en köksingång leder direkt ut till trädgården på baksidan. Sovloftet kan nås via en trappa i hallen.

Övriga byggnader
På övre delen av tomten finns en byggnad som innehåller två förråd samt en toalett med en förbränningstoalett (Incinolet). Vid sjön finns en vedeldad bastu med fönster där du har utsikt över sjön. Ett trädäck ger möjlighet till skön avkoppling efter bastu och bad. Alla inventarier ingår.

Närheten till naturen och den vackra viken med näckrosor, och samtidigt närheten till stan är unik!

Exempel på renoveringar

2020: Byte av papp, läkt och takpannor, rötskador kring skorsten åtgärdat.

Renovering/ byte av golv i köken, isolerat med träfiber, nytt trägolv, nya avlopp i köken.

Båda skorstenar samt öppna spisar murades om nya vedspisar och nytt kakel.

2021: Köken fick elspis (häll och ugn) Inbyggd kyl och frys. Vatten indraget från sjön och ny vattenpump.

Nya trappor på framsidan samt vid köksingång. Nya trappräcken. Framvägg på röda huset runt fönstret

utbytt pga rötskador. Nyttillverkning av listverk samt dekormålning. Nya vindskivor och samtliga

plåtarbeten och stup/hängrännor. Renovering av förrådet med ny läkt, papp och pannor, delar av fasad

utbytt. Installation av förbränningstolett. El indraget i båda husen.

2022: Skrapning och målning av fasad, linoljefärg. Renovering av vissa fönster, målning ytterbågen.

2024: Ommålning av köksluckor, dekormålning.

2025: Lagning av golv på vinden. Ny plywood i toaletten. Komplettering av elinstallationer.

Möjlighet till bil och båtplats. Båda stugorna har en boarea på 33 kvm, sovloft och mindre källare.

Sjötomten är högt och skyddat belägen i en vik vid Yxsjön, mitt i ett naturreservat.

Den erbjuder en lugn och rogivande atmosfär med lummig natur, rikt djurliv och möjlighet till bad på egen

strand, fiske, paddling och vandring mm.

Från flertalet stenlagda uteplatser har du en fantastisk utsikt över sjön, vilket gör tomten idealisk för

avkoppling och socialt umgänge in en naturnära miljö. Tomten är vackert terrasserad med stenmurar och

stengångar som bidrar till en spännande karaktär och skapar naturliga avgränsningar mellan olika platser.

Stora parkrhododendron, gullregn, syrener och många perenner är en guldgruva för den

trädgårdsintresserade.

Från bryggan vid sjön når du husen via en slingrande stentrappa med vackra gedigna sk Djugårdslyktor

som ger ett vackert sken på kvällarna. Vid tomten löper en porlande bäck!



Fakta

Bostaden

Adress: Yxsjön 201, 202, 435 39 Mölnlycke
Område: Mölnlycke-Bendalen
Kommun: Härryda
Antal rum: 1 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Bårhult 1:20
Byggnadstyp: Enplansvillor med loft och källare
Byggnadsår: 1929
Uppvärmning: Direktverkande el. Ved öppen spis
Besiktigad: Nej
Fönster: 2-glas kopplade
Fasad: Trä
Tak: Enkupigt lertegel
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundmur: Granit
Vatten och avlopp: Vatten från sjön. Stenkista
Renoveringar: 2020-2025
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek

Boarea: 33 kvm
Tomtarea: 4.745 kvm
Areakälla: taxeringsinformation
Kommentar: Sovloft på övre plan med plats för många bäddar.

Driftkostnader

Kommentar: Vatten från sjön ej dricksvatten
Stenkista
Personer i hushåll: 2
El: 5.800 kr
Väg/Samfällighet: 1.650 kr
Försäkring: 3.567 kr
Driftkostnader totalt: 11.017 kr/år

Taxeringsvärde

Totalt: 3.941.000 kr
Byggnad: 948.000 kr
Tomt: 2.993.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 12.999 kr

Energi

Energistatus: Behövs ej

Servitut

Avtalsservitut D-2018-00391124:1
Last: Avtalsservitut Kraftledning, D201800391124:1.1
Last: Officialservitut Kraftledning, 14-IM2-26/959.1
Naturreservat (2014-05-12)

Inteckningar

Totalt: 1.063.000 kr
Pantbrev, antal: 1



















Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

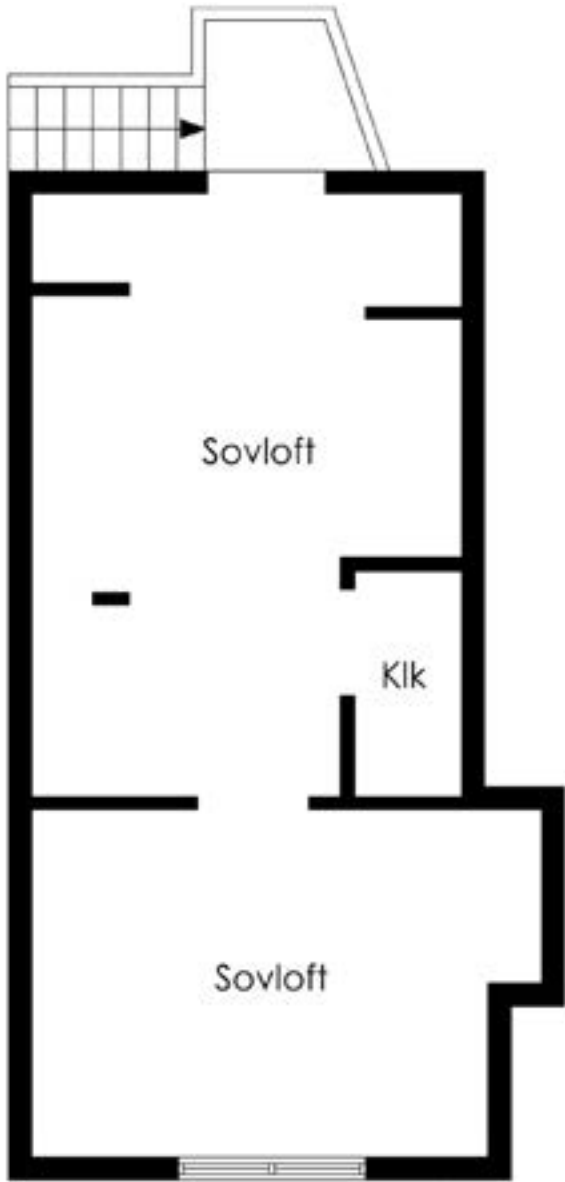
Gula huset



Planritning

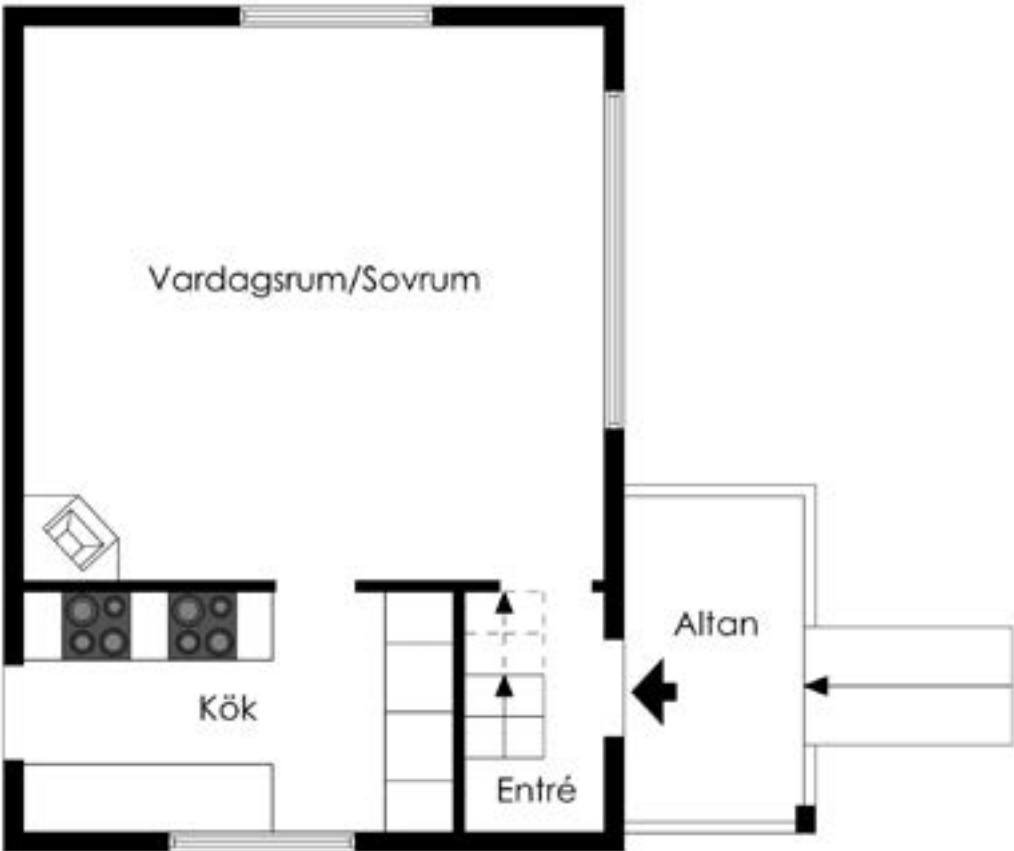
Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Loft gula huset



Planritning

Röda huset

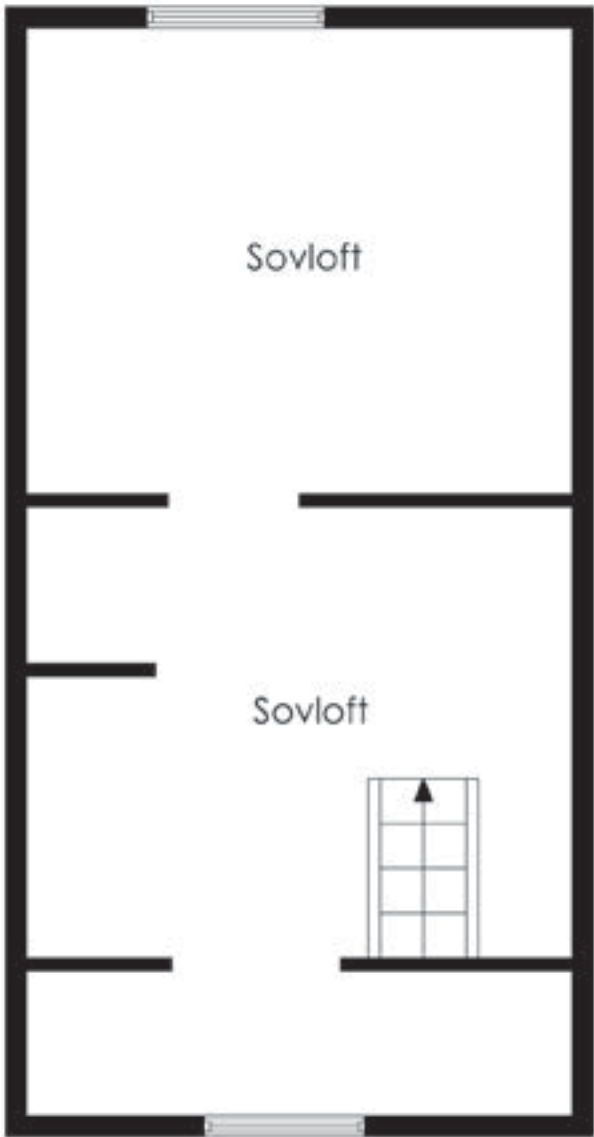


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Loft röda huset



Tomtkarta





Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom | Företagsjurist
+46739828034
stefan.e@sothebysrealty.se

Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby´s International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvudet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

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 mediekkanaler, 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.

