





## Exklusiv havsvilla i internationell premiumklass med privat resortkänsla

Högt placerad ovanför Skytteviken med fri utsikt över Västerhavet erbjuds en exceptionell villa där modern arkitektur, infinitypool, generösa teakterrasser och internationella materialval samspelar i perfekt harmoni. Ett privat och insynsskyddat boende med resortkänsla, spektakulära solnedgångar och en av Åsas mest attraktiva adresser.

### Vidblicksvägen 22

8 rok | 243 + 44 kvm | Tomt 1.223 kvm

25.000.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Stefan Essunger

0739-82 80 34

stefan.e@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

På ett av Åsas mest exklusiva kustlägen, högt ovanför Skytteviken och med fri panoramavy över Västerhavet, ligger denna arkitektoniskt genomarbetade villa där internationell premiumkänsla möter total avskildhet. Här erbjuds en sällsynt kombination av hav, ljus, rymd och integritet i en miljö där det ständigt skiftande kustlandskapet blir en naturlig del av vardagen.

Den moderna arkitekturen är utformad för att maximera kontakten med havet genom generösa glaspartier som suddar ut gränsen mellan inne och ute. Omfattande teakbelagda terrasser, privata loungeytor och en spektakulär infinitypool skapar en resortliknande atmosfär med internationell karaktär, där solnedgångarna över Västerhavet blir en naturlig del av upplevelsen.

Invändigt präglas bostaden av en konsekvent premiumstandard med massiva teakgolv, italiensk Bianco Perlino-marmor och exklusiva varumärken såsom Gaggenau, Miele, Dornbracht, Duravit och GIRA Black Glass. Avancerade system som KNX-styrning, vattenburen golvvärme, bergvärme och integrerade säkerhetslösningar samverkar för att skapa ett hem där komfort, teknik och estetik möts på högsta nivå. Generösa sociala ytor, privata relaxmiljöer samt flera terrasser och balkonger med enastående utsikt över hav och kustlinje gör detta till betydligt mer än en bostad. Det är ett privat kustresidens med resortkänsla – skapat för den som söker ett exceptionellt boende i absolut toppklass.

## Nedre plan

Nedre plan erbjuder en privat och avskild del av huset med fokus på avkoppling, rekreation och funktion. Här möts teknisk kvalitet och exklusiva materialval i en harmonisk miljö med direkt koppling till husets lugnare delar.

### Relax

En exklusiv spa- och relaxavdelning med väggar i italiensk Bianco Perlino-marmor i duschdel och ångbastu. Övriga väggytor är elegant målade för att skapa balans mot stenens exklusiva uttryck. Golven är utförda i Bianco Perlino-marmor vilket ger en sober hotellkänsla och en genomgående premiumkaraktär.

### Tvättstuga

Tvättstugan är funktionell och stilren med målade väggar och golv i exklusiv italiensk Bianco Perlino-marmor. Här kombineras estetik och funktion med samma höga materialstandard som övriga huset.

### Sovrum

Ett rofyllt sovrum med massiva teakgolv och generösa ljusinsläpp som skapar en varm och harmonisk atmosfär. Materialvalen bidrar till en exklusiv och naturlig känsla.

### Lekrum

Lekrum/allrum med slitstarkt Amtico-golv och flexibel användning för familj, gäster eller hobbyverksamhet.

### Pannrum

Teknikrum med klinkergolv och modern installationsteknik, inklusive ny bergvärmepump och vattenburen golvvärme som försörjer stora delar av huset.

## Entré och kommunikation

Separat entré med goda förvarings- och kommunikationsmöjligheter mellan våningsplanen. Nedre plan erbjuder även god potential för generationsboende, gästdel eller privat retreat.

### Bottenplan

Bottenplanet utgör husets sociala hjärta där generösa sällskapsytor, utsikt och exklusiva material samverkar i en elegant och modern miljö.

### Matsal och sällskapsytor

Imponerande öppna ytor med stora glaspartier och ett fantastiskt ljusflöde. Här suddas gränsen mellan inne och ute ut genom direkt kontakt med de stora teakbelagda terrasserna och den spektakulära havsutsikten över Västerhavet och Skytteviken. Kvällstid skapas en nästan meditativ atmosfär när solen går ned över horisonten och färgar hav och himmel i varma toner.

### Kök

Stilrent och påkostat Poggenpohlkök med vitvaror från Gaggenau samt integrerad diskmaskin från Miele. Glasbänkskivor och exklusiva blandare från Dornbracht förstärker den moderna och internationella designnivån. Köket är integrerat med sällskapsytorna och orienterat mot utsikten och terrasserna.

### Infinitypool och utemiljö

Fastighetens exklusiva infinitypool med glasmosaik är elegant integrerad i den arkitektoniska helheten och placerad för att maximera känslan av samspel mellan vatten, himmel och hav. Poolområdet omges av generösa teakdäck och privata loungeytor som skapar en resortliknande miljö med internationell karaktär. Kombinationen av det höga fria läget, kvällssolen och utsikten över Västerhavet gör utemiljön exceptionell.

### Sovrum och rum

Privata rum med genomgående exklusiva materialval, generösa ljusinsläpp och integrerade förvaringslösningar. Flera rum har direkt access till balkong eller uteplats.

### Badrum

Elegant utförda badrum med badrumsmöbler från Duravit, serie 2nd Floor, kombinerat med noggrant utvalda armaturer och exklusiva materialval.

### Teknik och komfort

Fastigheten är utrustad med KNX-system för intelligent styrning av funktioner och installationer. Brytare och uttag i GIRA Black Glass ger ett diskret och exklusivt uttryck genom hela huset. Kodlås vid entréer samt integrerat larmsystem från Monitor Alarm förstärker både komfort och säkerhet.

### Terrasser och balkonger

Generösa terrasser och balkonger utförda i massiv teak skapar en exklusiv resortkänsla och förstärker sambandet mellan arkitektur, hav och natur. Här erbjuds både vindskyddade loungeytor och öppna soldäck med fri utsikt över kustlinjen och Västerhavet.

# Beskrivning

## Övre plan

Övre plan erbjuder en privat och avskild loungevåning med fokus på utsikt, ljus och avkoppling.

### Vardagsrum/lounge

Ett spektakulärt vardagsrum med stora glaspartier och direkt access till terrass och balkong. Här skapas en luftig och exklusiv atmosfär med panoramakänsla över havet, Åsas kustlinje och omgivande natur. Den höga placeringen förstärker känslan av frihet och ger ett extraordinärt ljusinsläpp under hela dagen.

### Terrass

Stor terrass i massiv teak med privat och skyddat läge. Från terrassen upplevs kvällssolen och solnedgångarna över Västerhavet på ett sätt som få fastigheter kan erbjuda. En perfekt miljö för sociala tillställningar, avkoppling och långa sommarkvällar.

### Balkong

Separat balkong med fri vy över hav och kustlandskap samt ytterligare förstärkning av husets öppna och ljusfyllda arkitektur.

---

Gästhus byggt 2007 med dusch och toalett.

---

## Material och tekniska installationer i urval

- Infinitypool med exklusiv glasmosaik
- Massiva teakgolv
- Italiensk Bianco Perlino-marmor
- Terrasser och balkonger i massiv teak
- Gaggenau vitvaror
- Miele diskmaskin
- Dornbracht blandare
- Duravit 2nd Floor badrumsmöbler
- KNX smart home-system
- GIRA Black Glass brytare och uttag
- Vattenburen golvvärme
- Ny bergvärmepump
- Kodlås och larmsystem från Monitor Alarm
- Förberedd skorsten för installation av kamin



## Omgivningar

Fastigheten har ett attraktivt och högt beläget läge ovanför Skytteviken, där havet och det halländska kustlandskapet blir en naturlig del av vardagen. Från bostaden är det endast en kort promenad ner till viken för ett morgondopp, en stund på klipporna eller en kvällspromenad längs strandlinjen.

Här bor man med en sällsynt kombination av avskildhet och närhet till service. I närområdet finns badplatser, tennisbanor, golfbana, restauranger, caféer och daglig service inom bekvämt avstånd. Samtidigt präglas omgivningarna av lugn, havsnära natur och ett aktivt friluftsliv året om.

Kustlandskapet erbjuder en variationsrik miljö med sandstränder, släta klippor och charmiga öar som tillsammans skapar den karaktär som gjort västkusten så uppskattad. För den som har ett intresse för hav och båtliv finns goda möjligheter till fiske, paddling och marina aktiviteter under årets alla säsonger. Sommartid lockar makrill-, krabb- och torskfiske medan hösten erbjuder klassiskt hummerfiske längs kusten.

Detta är en plats som förenar hav, natur och rekreation med ett bekvämt vardagsliv – ett kustnära boende där livskvalitet, tillgänglighet och upplevelser står i centrum.

# Fakta

## Bostaden

Adress: Vidblicksvägen 22, 439 53 Åsa  
Kommun: Kungsbacka  
Område: Åsa-Skytteviken  
Antal rum: 8 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Åsa 1:100  
Förbesiktigad: Ja

## Storlek

Boarea: 243 kvm  
Biarea: 44 kvm  
Tomtarea: 1.223 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 3-plansvilla med etageplan  
Byggår: 1938  
Byggnadsår kommentar: Totalt om- och nybyggt 2006.  
Uppvärmning: Bergvärme, vattenburen golvvärme, luft/luft värmepump  
Fönster: 3-glas  
Fasad: Puts/ massiv teak  
Tak: Enkupigt lertegel  
Stomme: Betong/betongsten  
Bjälklag: Betong/trä  
Grundläggning: Betongplatta

Byggnad övrigt: Totalt om- och nybyggt 2006.  
Gästhus byggt 2007. Tillbyggnad matsal och 1 sovrum 2017. Golvvärme el i tillbyggd köksdel samt tillbyggt badrum. Gästhus byggt 2007  
Försäkring, fullvärde: Ja

## Energideklaration

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 90 kWh per kvm och år  
Energiklass: C  
Registrerad: 2026-06-02

## Taxering

Totalt: 5.725.000 kr  
Byggnad: 3.112.000 kr  
Tomt: 2.613.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1979  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

El: 77.058 kr  
Vatten/Avlopp: 14.921 kr  
Väg/Samfällighet: 1.500 kr  
Renhållning: 3.485 kr  
Försäkring: 10.473 kr  
Driftkostnader totalt: 107.437 kr/år  
Kommentar: Totala elkostnader cirka 75 325 kronor är inklusive uppvärmning. I elkostnaden ingår laddning av två elbilar, uppvärmning pool maj-september och AC.  
Personer i hushåll: 2

## Servitut

Gemensamhetsanläggning: Kungsbacka åsa ga:8  
ändamål: Vägar, Grönområden  
Ändring av detaljplan (1995-09-14) Byggnadsplan (1951-12-12)























# Planritning

## Bottenplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

# Planritning

## Nedre plan



## Övre plan



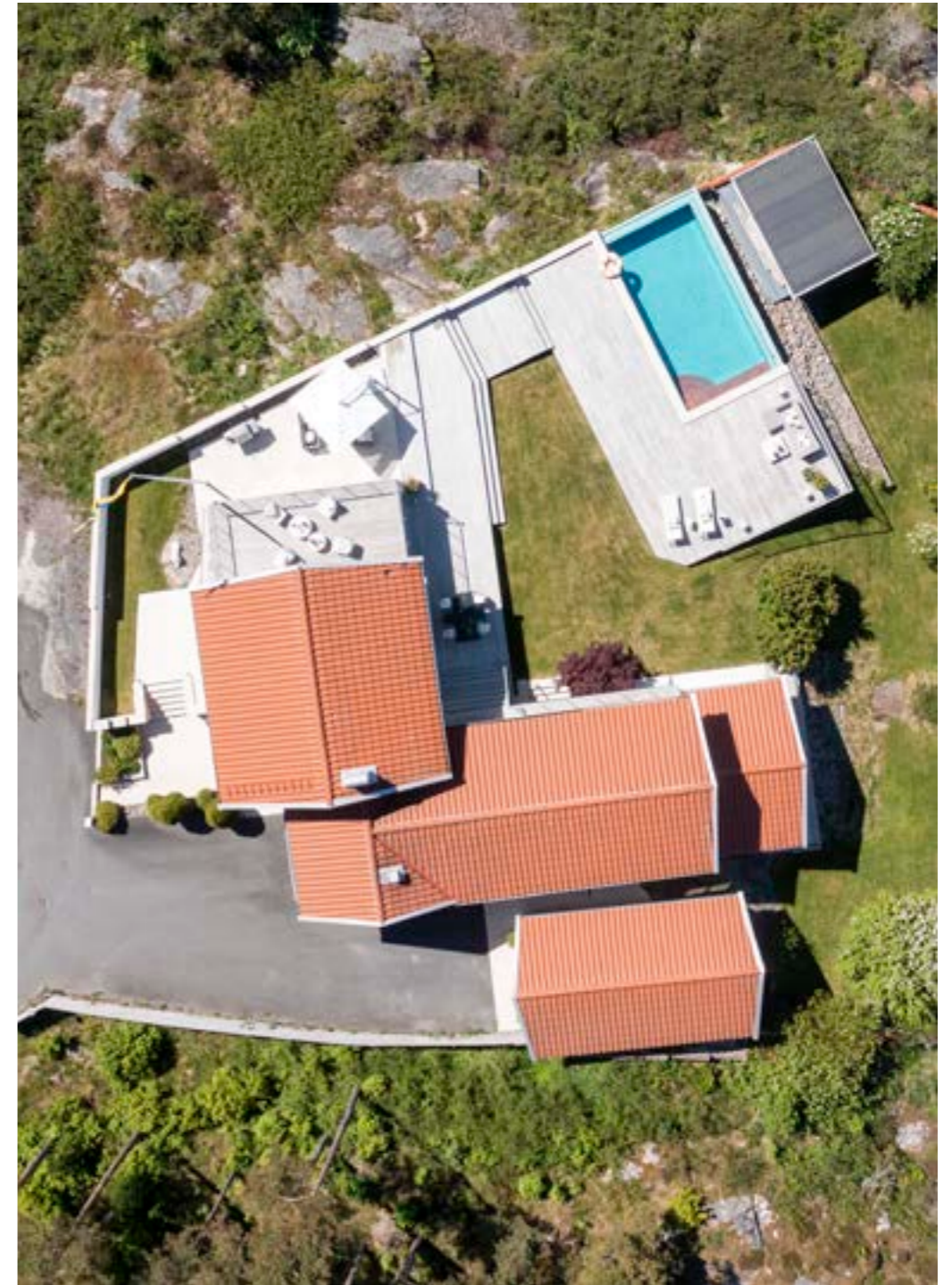
# Tomtkarta



Välj område som önskas. Skallan visar tillräcklighet.



Kartförningen har inte ansvar för fel eller brist i kartmaterialet. © Lantmäteriet





## Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare  
Civilekonom | Företagsjurist  
0739-82 80 34  
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 arvodet. 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 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 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 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

