



Yxlö 2:119 & 2:120



LEJONS MÄKLƏRI



























# Yxlö 2:119 & 2:120

Exklusiv Möjlighet – Två Enastående Fastigheter vid Östersjön och Yxlömaren

Välkommen till en unik chans att förvärva två sammanhängande fastigheter som tillsammans utgör hela 46 601 m<sup>2</sup> av naturskön mark med dubbla vattenfronter. Här kan du förverkliga dina drömmar om ett exklusivt boende med närhet till både hav och insjö, perfekt beläget i den eftertraktade skärgården mellan Yxlan och Blidö.

**Fastighet 1: Östersjöparadiset** Den första fastigheten omfattar imponerande 35 040 m<sup>2</sup> och sträcker sig ända ner till vattnet vid Östersjön. Här kan du njuta av den friska havsbrisen och en spektakulär utsikt över det glittrande sundet mellan Yxlan och Blidö. Möjligheterna är oändliga – skapa din egen brygga, planera för sjöbodar eller designa en drömvilla med panoramavyer över havet.

**Fastighet 2: Insjöidyllen** Den andra fastigheten omfattar 12 561 m<sup>2</sup> och har en naturskön strandlinje mot insjön Yxlömaren. Här kan du njuta av rogivande stunder vid vattnet, med möjligheter till bad, fiske och avkopplande båtturer på sjön. Denna fastighet erbjuder en fantastisk möjlighet att uppleva lugnet och skönheten i en insjömiljö, bara ett stenkast från havet.

Här kan du skapa en exklusiv privat oas, en generös familjeegendom eller kanske utveckla ett unikt projekt som kombinerar det bästa av både kust- och insjöliv. Perfekt Läge i Skärgården Beläget i den pittoreska skärgården mellan Yxlan och Blidö, erbjuder dessa fastigheter en perfekt balans mellan avskildhet och tillgänglighet. Här kan du njuta av naturens lugn och skönhet, samtidigt som du har nära till bekvämligheter och service på de närliggande öarna.

Ta chansen att förvärva dessa unika fastigheter och skapa ditt drömboende i hjärtat av Stockholms skärgård. Här hittar du en av Sveriges mest traditionella miljöer, präglad av tät skog med gran och tall, samt både sandstränder och klippor. Öns marina liv är rikt och erbjuder fantastiska möjligheter för fiske och skaldjur.

Enkel Tillgänglighet Yxlan nås enkelt med båt färja från Furusund, en rutt som trafikeras året om. Dessutom går både Waxholmsbåt och SL-buss till ön, vilket gör det smidigt att resa hit oavsett säsong.

Ön är långsmal och består av en härlig blandning av eleganta grosshandlarvillor och pittoreska fritidshus. Här bor cirka 300 personer året runt, men under sommaren ökar befolkningen markant då många tillbringar semestern i sina sommarhus.

På Yxlans nordöstra sida finner du ett härligt havsbad med utsikt över Gräsköfjärden – perfekt för soliga dagar och avkopplande stunder vid vattnet.

I samhället Köpmanholm, beläget på norra delen av ön, finns en skola för årskurs F-6 samt en mindre lanthandel. På grannön hittar du en ICA-butik, vårdcentral och ett mysigt vårdshus. För ett större affärsutbud och fler bekvämligheter är Norrtälje bara 3,5 mil bort, där du kan njuta av charmiga gränder, restauranger och lokala butiker.

Drömmer du om en plats där du kan njuta av både natur och närhet till stadens bekvämligheter? Kontakta Lejon för mer information och upptäck allt som Yxlan har att erbjuda! Välkommen till Yxlan – där skärgårdsdrömmen blir verklighet.





# Information om bostaden

Utgångspris: 7 995 000 kr

Bostadstyp: Tomt

Tomtarea: 46 676 kvm

Taxeringsvärde: 752 000 kr

Fastighetsbeteckning: Yxlö 2:119 & 2:120

Norrtälje

Fastighet 1: 35 040 kvm

Fastighet 2: 12 561 kvm

Total Area: 46 601 kvm

Övrigt:

Vatten saknas. Avlopp saknas.

Servitut etc.

Gemensamhetsanläggning: Norrtälje

Yxlö GA:10 ändamål: Vägar,

Samfällighet: Norrtälje Yxlö FS:16,

Samfällighet: Norrtälje Yxlö FS:49

Avtalsservitut Starkströmsledning Mm

Last: Avtalsservitut

Starkströmsledning Mm, 0188IM-

06/13181.1

## Mervärden

Totalarea på 46 601 kvm

Panoramavyer över havet

Möjligheter till bad, fiske och avkopplande båtturer





# Erik Lejon



Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke.

Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Namn 070-9992990

erik@lejons.se





# Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!





# Viktig information

## FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

## VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte genomförts. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

## BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. Lejons använder sig vanligtvis av en öppen budgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämna en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

## ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

## TILLTRÄDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.





Lejons Mäkleri AB  
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro  
019-183070  
Info@lejons.se  
www.lejons.se

