

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Enplansvilla med bästa sjöläge i hjärtat av Österskär

Familjevilla på 234 kvm med småbåtshamn nedanför tomten med stor altan och sjöutsikt från flera rum. Bastu, Attefallshus och dubbelgarage. En grön trädgårdsoas på 1389 kvm tomt direkt vid vattnet.

Tunavägen 2

6 rok | 204 + 32 kvm | Tomt 1.389 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Henrik Flinta

+46739828013

henrik.f@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Förverkliga drömmen om ett liv vid vattnet i eftertraktade Österskär. Denna välplanerade enplansvilla erbjuder ett fantastiskt sjöläge med utsikt över glittrande vatten, bara några meter från båtbyggarna vid Tuna Södra småbåtshamn som tillhör TBK Trälhavets båtklubb. Här bor du på en plan och lummig trädgårdstomt om hela 1389 kvm, med sol hela dagen och generösa ytor för umgänge såväl inne som ute. Välskött trädgård med stenlagd gång, mur, planteringar och dekorativ fasadbelysning. Nyare Attefallshus byggt 2018 ner mot vattnet.

Villan består av 234 kvm och omfattar sex rum, varav fyra sovrum, matrum, sällskapsrum och matsal, två badrum, en gäst-wc, tvättstuga med ytterligare dusch samt ett rymligt dubbelgarage med elport och direktaccess till bostaden. Planlösningen är social och inbjudande, med stora fönsterpartier som suddar ut gränsen mellan ute och inne. Från matplatsen och sällskapsrummet kliver du rakt ut på en ca 100 kvm stor altan i trä med öppen spis. Altanen är delvis placerad under tak, utrustad med värmelampor och markiser. Altanen är en perfekt plats för sommarens alla måltider, fikastunder och grillkvällar. På tomten finns även ett modernt Attefallshus från 2018, perfekt för uthyrning, gäster, hemmakontor eller som en självständig yta för tonåringen. Här finns ett ljust allrum med utgång till egen altan med dörrar mot trädgården. Köksdel, helkaklat badrum med klinkergolv samt sovloft.

Kök, matplats & matsal
Det ljusa köket har en praktisk U-form med vita skåpluckor och laminatskiva. Här finns kvalitativa vitvaror från Electrolux och Miele (2025). I direkt anslutning ligger en luftig matplats med utsikt mot trädgården och utgång till altanen. Intill finns en trivsamt matsal med mörkt stengolv och vacker vy över vattnet.

Sällskapsrum
Väl tilltaget sällskapsrum med fönsterparti längst med hela långsidan mot vattnet. Mysfaktor skapas med öppen spis med insats från Keddy.

Master suite & sovrum
Husets master suite erbjuder rogivande sjöutsikt och har ett elegant dressing room med skjutdörrar i trä, samt ett eget badrum med helkaklade väggar, klinkergolv med golvvärme, dusch, kommod och wc. De tre övriga sovrummen ligger mot trädgårdens framsida och har nära till det andra badrummet, även det helkaklat med klinkergolv. Praktisk klädkammare i anslutande korridor.



Tvättstuga & relax
Klädvårdsrummet är utrustat med klinkergolv, halvkaklade väggar, generösa bänkytor och skåpsförvaring. Här finns tvättmaskin och torktumlare från Electrolux. I anslutning finns en mindre bastu med elaggregat och dusch. Tvättstugan har groventré med utgång till trädgårdens framsida och tillgång till gäst-wc, som även nås från huvudentrén.

Attefallshus
Det moderna Attefallshuset från 2018 erbjuder året runt-standard med egen luftvärmepump och separat va-anslutning. Inuti möts du av ett ljust allrum med pentry, sovloft och utgång till en privat altan med nyinstallerad markis. Badrum vid entrén med dusch, kommod, wc och tvättmaskin.

Område
Österskär erbjuder ett harmoniskt villaliv i natursköna omgivningar. Här bor du nära flera skolor, förskolor, badplatser och vackra promenadstråk. Tuna Södra småbåtshamn ligger precis nedanför fastigheten. Pendling sker smidigt med Roslagsbanan från närmaste station, Tunagård. Härifrån når du Stockholms Östra på ca 35 minuter med snabbtåg. Med bil tar resan till Stockholm ungefär en halvtimme.

Välkommen till en pärla i Österskär!

Fakta

Bostaden

Gatuadress: Tunavägen 2
Postnummer: 184 51
Område: Österskär.
Kommun: Österåker
Ort: Österskär
Pris: 12 900 000 kr/bud
Typ: Friliggande villa
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Tuna 8:211
Förbesiktigad: Ja
Säljarförsäkring: 1

Storlek

Boarea: 204 kvm
Biarea: 32 kvm
Antal sovrum: 4
Areakälla: taxeringsinformation
Tomtarea: 1 389 kvm
Beskrivning av tomt: Plan trädgårdstomt med sjöutsikt

Tomt, uteplats och bilplats

Beskrivning tomt: Trädgårdstomt
Beskrivning uteplats: Altan på 100 kvm
Beskrivning bilplats: Garage samt tomtmark

Byggnad

Byggår: 1967
Byggår kommentar: Attefallshus 2018
Fasad: Tegel
Stomme: Trä
Fönster: 3-glas
Bjälklag: Trä
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Grundmur: Betong
Tak: Betong
Grundläggning: Betongplatta
Uppvärmning: Luftvärmepump/direkt El
Renoveringar: Se bifogad dok

Tv och bredband

Bredband: Fiber

Ventilation

Typ: Självdrag

Taxering

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2024
Summa tax. värde: 11 443 000 kr
Skatt/Avgift: 10 074 kr

Energideklaration

Energideklaration utförd: Utförd
Energideklaration datum: 2025-06-01
Energiprestanda primärenergital: 135 kWh/kvm och år
Energiprestanda: E

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp

Fakta

Inskrivningar/Plan

Planbestämmelser: Byggnadsplan (1968-04-19)
Servitut, Ga, samfälligheter, etc:
Gemensamhetsanläggning: Österåker tuna ga:4
ändamål: Vägar, Elledning och/eller belysning,
Grönområden Avtalsservitut Va-ledning
Last: Avtalsservitut Va-ledning, 0117IM-04/3005.1

Driftskostnader

Uppvärmning: 20 000 kr/år
El: 13 147 kr/år
VA: 24 000 kr/år
Sotning: 700 kr/år
Väg/samfällighet: 3 300 kr/år
Försäkring: 8 100 kr/år
Summa: 69 247 kr/år
Summa Fastighetsavgift/Skatt: 10 074 kr/år
Personer i hushållet: 2
Kommentar: Renhållning ingår i v/a. Kostnaden avser dubbla anslutningar (Attefallshus), merkostnad på 10 500 kr/år. Elförbrukning avser även laddning av elbil.
Försäkringsbolag: IF
Fullvärde: Ja
Nätbolag: Godel
Elleverantör: Eon
Elförbrukning: 21 854 kWh/kvm och år

Pantbrev

Antal: 6
Belopp: 1 000 000 kr

Omgivning

Österskär.
Allmänt om området:Lugnt naturskönt villa område
Möjlighet till bryggplats precis nedanför huset.
Kösystem













Planritning



Vis avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
+46739828013
henrik.f@sothebysrealty.se
Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

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.

