

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Panoramautsikt över land och hav från Solsidan/Saltsjöbaden

Badande i sol och ljus återfinns denna renoverade villa med högt läge och utsikt över Erstaviken i söder samt i mint condition.

Sällskapsrummen är generösa och representativa med köket i öppen planlösning.

Övre planet erbjuder fyra rejäla sovrum, alla med fönster i två väderstreck samt garderober. Eleganta badrum och tvättstuga.

På den spännande tomten med sol från morgon till kväll återfinns ett gästhus och ett spa samt även en lekstuga. Garage med förrådsdel samt parkering för två bilar framför garaget.

Kvarnstugevägen 19

6 rok | 180 kvm | Tomt 1.691 kvm

19.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Ingrid Niclason

+46705729966

ingrid.n@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Välkomna in i denna vackra ljusa bostad med högt läge, påkostade materialval och hisnande utsikt i mer än 180 grader som badar i sol från morgon till kväll.Huset totalrenoverades och byggdes till 2017-2018 samt tilläggsisolerades i alla rum och i bjälklaget för god ljudisolering. Vidare installerades ett nytt energieffektivt FTX-system för bästa möjliga inomhusluft.

På entréplan möter en generös hall med stengolv och garderober. Intill finns ett helkaklat badrum med dusch samt en tvättstuga med förvaring upp till tak. Från hallen öppnas huset upp och de generösa sociala ytorna i öppen planlösning bidrar tillsammans med takhöjden till husets charm och luftighet.

Det storslagna sällskapsutrymmet har panoramafönster och skjutdörrar från golv till tak från Schüco och access från både matsal och vardagsrum till en mycket generös altan. Nedanför altanen finns en sänka i ett stenparti där en eventuell pool kan förläggas.Genom de generösa skjutbara terrassdörrarna nås betraktaren av en hisnande vacker vy över tre vatten. Köket från Unoform har en stilren utformning kring köksön med nedsänkt diskho i stål samt induktionshäll i öppen planlösning. Här finns gott om plats för stora och representativa tillställningar och här samlas familjen för matlagning och umgänge. Utmed köksväggen löper flertalet inbyggnadsskåp med bl a plats för kyl och frys. Ugn och ångugn med micro är inbyggda i bekväm arbetshöjd.

Trappan upp till övre plan är specialbyggd och här återfinns fyra riktigt bra sovrum - alla med fönster i två väderstreck, generösa i sin storlek samt med garderober. Badrummet är helkaklat och har badkar, dubbla handfat i kommod samt spegel med integrerad belysning. Här finns även ett stort allrum med plats för många i soffan. Det finns infälld belysning i husets alla rum och den nya exteriöra belysningen kan fjärrstyras. Det ligger ekplank på golven och det finns centraldammsugare.Från den stora altanen som byggdes 2023 på nya plintar och balkar och mäter dryga 120 kvm nås en trappa ner till ett litet gästhus/ ungdomshäng. Huset är invändigt klätt i trä och har el och skjutdörrar i glas. Här ligger också ny trätrall. Utanför står spabadet redo att användas. Det finns även en liten lekstuga på tomten. Vid husets uppfart finns plats för två bilar framför garaget.

Fastigheten är belägen på barnvänlig återvändsgata vid vars slut Erstaviks naturreservat har sin början. Här promenerar man ner till Erstaviksbadet med långgrund sandstrand och badklippor.

På kort promenadavstånd finns även Samskolan och Kunskapsskolan och för den idrottsintresserade ligger både golfbana och ishall i närheten liksom slalombacken.Erstaviksbadets tågstation ligger på 5-10 minuters gångavstånd och Saltsjöbadens Centrum två tågstationer bort. Vid Saltsjöbadens centrum ligger även IP med både konstgräsmatta och studios för dans m m. Simhallen är under uppförande och beräknas färdigställd i början av 2026. Nere vid Hotellviken finns förutom vackra promenadstråk ut med vattnet Grand Hotell och Vår Gård samt flera andra matställen att avnjuta lunch och middagar på.

Detta är ett boende för den som önskar ljus och elegans med fri utsikt på ett ostört läge.



Fakta

Bostaden

Adress: Kvarnstugevägen 19, 13336 Saltsjöbaden
Område: Solsidan
Kommun: Nacka
Antal rum: 6 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Solsidan 58:3
Byggnadstyp: 1,5 plan
Byggnadsår: 1997
Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2018
Uppvärmning: Vattenburen el, radiatorer och golvvärme
Besiktigad: Nej
Fönster: 3-glas
Fasad: Trä
Tak: Betongpannor
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Ventilation: FTX
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp
Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Tele 2

Storlek

Boarea: 180 kvm
Tomtarea: 1.691 kvm
Areakälla: taxeringsinformation

Driftkostnader

Kommentar: I driftskostnaden ingår ej el till bilen.
Till Nacka Energi betalar säljaren 30 365 kr och för Bredband/Tv 3 600 kr.
Personer i hushåll: 3
Värme: 22.804 kr
Vatten/Avlopp: 15.165 kr
Renhållning: 5.000 kr
Försäkring: 10.221 kr
Driftkostnader totalt: 53.190 kr/år

Taxeringsvärde

Totalt: 9.734.000 kr
Byggnad: 4.973.000 kr
Tomt: 4.761.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2001
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi

Energistatus: Ej utförd

Servitut

Detaljplan (1998-09-16)

Inteckningar

Totalt: 7.419.000 kr
Pantbrev, antal: 9















Planritning



Tomtkarta





Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare
Fil. kand
+46705729966
ingrid.n@sothebysrealty.se

Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig. Jag är med er hela vägen och tar hand om både stort och smått. Min erfarenhet och kunskap visar sig i mina nöjda kunder och goda rekommendationer. Tillsammans med Skeppsholmen Sotheby's i särklass bästa marknadsföring är detta en oslagbar kombination.

Jag har en femårig högskoleutbildning och har arbetat med marknadsföring innan jag tog steget att utbilda mig till fastighetsmäklare. I mitt yrke får mitt intresse att hjälpa andra på ett tryggt och professionellt sätt blomma ut.

Välkommen att kontakta mig, i vilket skede du än befinner dig i inför en stundande försäljning.

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.

