

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Stocksunds villa med själ, historia och en grönskande trädgård.

I eftertraktade Stocksund, omgivet av grönska och vackra villakvarter, ligger denna karaktärsfulla villa om 339 kvm som förenar tradition och hemtrevnad med funktion och rymd. Här erbjuds en boendemiljö där arkitektur, detaljer och atmosfär samspelar för att skapa ett hem med både själ och tidlös elegans.

Krokvägen 9

11 rok | 264 + 75 kvm | Tomt 1.510 kvm

28.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Michael Preber

+46709390190

michael.p@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

I eftertraktade Stocksund, omgivet av grönska och vackra villakvarter, ligger denna karaktärsfulla villa som förenar tradition och hemtrevnad med funktion och rymd. Här erbjuds en boendemiljö där arkitektur, detaljer och atmosfär samspelar för att skapa ett hem med både själ och tidlös elegans.

EN VÄLKOMNANDE EXTERIÖR

Redan från den grusade uppfarten möts man av ett harmoniskt hus med ljus träfasad, klassiska takkupor och rött tegeltak. Den uppvuxna trädgården omsluter fastigheten med grönska och skapar en privat och insynsskyddad oas. I trädgården finns flera uteplatser för solens olika lägen, stenlagda gångar och ett charmigt lusthus som inbjuder till stilla stunder under lummiga träd. Huset ligger på en återvändsgata med lugn trafik, vilket gör det tryggt och säkert för barn. Här finns även laddstolpe för elbil.

SOCIALA RUM MED ATMOSFÄR PÅ ENTRÉPLANET

På entréplanet är de sociala yterna husets hjärta. Här binds vardagsrum, matsal och bibliotek samman i en generös planlösning. Vardagsrummet ramas in av platsbyggda bokhyllor och stora fönsterpartier som släpper in ljuset och öppnar mot den grönskande trädgården. Intill ligger matsalen, en elegant miljö för både familjemiddagar och större bjudningar. Biblioteket med sina bokväggar och glasade dubbeldörrar blir en plats för reflektion och avkoppling.

Köket är ett stycke bevarad historia, där vedspis och charmiga detaljer samsas med moderna funktioner. Här finns gott om arbetsytor, och i anslutning ligger matplatsen med ljus från tre väderstreck. På detta plan finns även mottagningsrum, ett kontor samt ett sovrum eller arbetsrum. Entréplanet kompletteras med två WC och duschrum samt en inbjudande veranda.

PRIVATA RUM OCH BADRUM PÅ ÖVRE PLANET

En elegant svängd trappa leder upp till det övre planet där husets sovrum är samlade. Här finns flera rymliga sovrum, ett dressingroom och klädkammare samt badrum med klassiska materialval och stilfulla detaljer. Här uppe råder en lugn och privat atmosfär med vyer över trädgårdens grönska.

SEPARAT LÄGENHET ELLER GENERATIONSBOENDE

En särskild fördel är möjligheten att skapa en separat lägenhet. I källarplanet finns redan ett extra rum med kitchenett, tillgång till dusch och toalett samt separat ingång vilket gör det perfekt för uthyrning. Detta innebär att huset i praktiken har två enheter med uthyrningsmöjligheter. Alternativt kan ytan användas som generationsboende, för äldre barn, barnflicka, gäster eller som kontor för den som arbetar hemifrån.

PRAKTISKA YTOR

I källarplanet finns utöver ovanstående även en tvättstuga med dusch samt generösa förvaringsutrymmen som kompletterar bostadens sociala och privata delar.

EN TRÄDGÅRD ATT LEVA I

Den insynsskyddade tomten är en grönskande idyll med gräsmattor, buskar och uppvuxna träd. Här finns flera platser för samvaro, middagar under bar himmel eller stilla morgonkaffe. Lusthuset blir en särskild pärla, perfekt för sommarens kvällar eller vintertid som en skyddad plats mitt i naturen.

LÄGET DET BÄSTA AV TVÅ VÄRLDAR

Stocksund är ett av Stockholms mest attraktiva villaområden med närhet till både innerstaden och naturen. Här bor man lugnt och avskilt, men med kort avstånd till all service vid Mörby centrum med butiker, restauranger och goda kommunikationer via tunnelbana, buss och Roslagsbanan. I området finns även gott om förskolor och skolor. På bara några minuter når man city, samtidigt som skärgårdens vatten och grönområden ligger runt knuten.

SAMMANFATTNING

Detta är en villa för den som söker mer än bara ett boende, ett hem där historia, karaktär och livskvalitet möts. Med generösa sociala ytor, flera sovrum, två badrum, tvättstuga med dusch, möjlighet till separat lägenhet, laddstolpe för elbil och en lummig trädgård erbjuder fastigheten en unik kombination av tradition och modern livsstil. Ett tillfälle att förvärva ett hem med själ, uthyrningspotential och framtida möjligheter i ett av Stockholms mest eftertraktade områden.

RENOVERINGAR

har skett genom åren och omfattar bland annat följande:

1978 – Trägolv slipades, 1979 – Ny parkett i matsalen, 1980 – Ny parkett i hallen, 1981 – Garage inrett till gästrum med kokvrå, 1985 – Lusthus uppfört, 1985 – Värmepump installerad, 1985 – Ny kyl, frys, spis och diskmaskin, 1991 – Veranda och kök byggdes om, 1991 – Grunden dränerades, 1995 – Nytt furugolv i köket, 1997 – Parkett i herrummet, 1997 – Arkitektritad bokhylla, 1997 – Ny spis,1998–99 – Invändig målning, 1999 – Värmeslingor installerade i källaren och målning utförd, 2018 – Ny diskmaskin, köksgolv slipat, 2019 – Pump bytt, element spolade, avlopp rensat, 2019 – Tak renoverat, nya hängrännor och stuprör, nya badrum, målning av norrsida, 2020 – Ny kyl/frys, 2025 – Knutar och foder målades, grund putsades/slammades/målades, ny trappa från terrass till kompost, trappor och stenläggning högtryckstvättades, plattsättning på terrass justerades, entré mot terrassen målades, trappa lagades och målades, räcke till lusthus målades, trädäck och yttertrapp behandlades, källarförråd målades samt trädgård röjdes.

Övrigt

Radonmätning genomfördes 2012 och visade ett årsmedelvärde på 80 Bq/m³. Detta ligger väl under gällande riktvärde för bostäder om 200 Bq/m³.

Fakta

Bostaden
Adress: Krokvägen 9, 18273 Stocksund
Område: Stockholm - Stocksund
Kommun: Danderyd
Antal rum: 11 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Tomträtten 3
Byggnadstyp: Friliggande hus med 1 ¾ våningsplan samt källarplan
Byggnadsår: 1921
Uppvärmning: Bergvärme
Besiktigad: Ja
Fönster: 2-glas
Fasad: Trä
Tak: Tegel
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Betong samt natursten
Plåtarbete: Plåt
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp
Försäkring, fullvärde: Ja
Parkering: Två parkeringsplatser för flera bilar

Storlek
Boarea: 264 kvm
Biarea: 75 kvm
Tomtarea: 1.510 kvm
Areakälla: taxeringsinformation samt mätbevis

Driftkostnader
Personer i hushåll: 2
Värme: 43.100 kr
Vatten/Avlopp: 10.000 kr
Sotning: 2.000 kr
Renhållning: 11.750 kr
Försäkring: 29.400 kr
Driftkostnader totalt: 96.250 kr/år

Taxeringsvärde
Totalt: 16.400.000 kr
Byggnad: 6.000.000 kr
Tomt: 10.400.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Servitut
Stadsplan (1934-11-16)
Tomtindelning (1921-05-21)

Inteckningar
Totalt: 8.126.000 kr
Pantbrev, antal: 5

























Planritning

Plan Entré



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Plan 1 tr



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.





Michael Preber

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46709390190
michael.p@sothebysrealty.se

Michael – med över 20 års erfarenhet och mer än 1000 sålda bostäder

Michael har arbetat som fastighetsmäklare i över två decennier och har genom åren förmedlat fler än 1 000 bostäder. Han har satt flera försäljningsrekord och nått toppnoteringar som uppmärksammats i en rad tidningar, bland annat tack vare att han sålt några av Sveriges dyraste villor och våningar de senaste åren. Under 2024 förmedlade han fyra av årets dyraste villor – inklusive den dyraste i hela Sverige (enligt Affärsvärlden och Hemnet).

Michael förmedlar allt från stilfulla lägenheter till exklusiva paradvåningar, villor och lantställen med attraktiva lägen. Han är specialiserad på kvalitetsbostäder som erbjuder det där lilla extra, både när det gäller känsla, läge och potential.

Välkommen att kontakta Michael för ett förutsättningslöst möte!

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 livsstilsmagasinet 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. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

