

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Storslagna villa Sjöbogården på sjötomt med sol från morgon till kväll

Fantastiska villa Sjöbogården på stor plan och uppvuxen tomt med inbjudande salonger m m. Gästhus och sjöstuga med bastu vid vattenbrynet.

Hinsnoret 45
268 + 29 kvm | Tomt 7.353 kvm
20.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare
Ingrid Niclason
+46705729966
ingrid.n@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Välkomna till Sjöbogården och detta suveräna boende på egen udde med allt du kan önska dig.

En mjuk svängd väg kantad med rosor leder oss upp till detta ståtliga hus ursprungligen uppfört 1920 samt tillbyggt på 1960-talet. Huset vilar på en liten upphöjd kulle med grönskande omgivning i form av plana gräsmattor, planteringar, frukt-och barrträd samt berg i dagen. Vid entrén parkerar man bekvämt bilen i carporten med plats för två bilar och med ett intilliggande förråd.

En liten trappa tar oss upp till husets entré som har plats plats för kläder och som har en gästtoalett. Här finns ett mycket generöst och ljust sällskapsrum med lågt bröstade och spröjsade fönster utmed husets sida mot vattnet, Sällskapsrummet rymmer såväl en stor soffgrupp som ett matsalsbord och har även en liten sovalkov. I taket finns infälld belysning i de vackra takbjälkarna och via pardörrar i glas nås den stora terrassen mot vattnet.

Från sällskapsrummet nås en stilig inre hall med en kaklad eldstad och den mjukt svängda trappan upp till övre plan. Innanför hallen ligger ett stort kök med utrustning och förvaring utmed väggarna och med klinker på golvet. Köket har omedelbar access till matrummet som har ett dekorativt färgat, blyinfattat fönster med djup fönsternisch. Detta fönster härrör från Coventry Church utanför London. Här finns även en utgång till uteplats och trädgård.

Matrummet ligger i fil med biblioteket/Tv-rummet som har platsbyggda hyllor, öppen spis med spiselkrans av marmor från Kolmården och ett än större dekorativt, färgat och blyinfattat glasfönster. Det tredje rummet i fil är ett mycket stort och generöst sällskapsrum som rymmer såväl soffgruppen i burspråket mot vattnet som den generösa matsalsgruppen utan att göra anspråk på luftigheten. Samtliga rum i huset har stavparkett utom kök och hallar. En del har stavparkett av det lite mörkare slaget s k afrikansk stavparkett.

På övre planet återfinns fyra bra sovrum, ett badrum samt en toalett. Två av sovrummen vetter mot sjösidan. Det tredje sovrummet har säljarna gjort om till en walk-in-closet med garderober och förvaring utmed väggen.

Det fjärde sovrummet är husets master bedroom som är väl tilltaget och med utgång till en strålande fin och generös terrass med underbar eftermiddags- och kvällsol och utsikt över den prunkande trädgården. Badrummet är en helkaklad dröm med badkar, dusch, wc, handfat, kommod och spegelskåp.



I källaren - som lätt nås inifrån huset - återfinns tvättstugan och värmeanläggningen till sjövärmern.

På tomten finns ett fint timrat gästhus med platsbyggda våningssängar och en öppen spis. Elen är nydragen och det finns en luftvärmepump samt en jordfelsbrytare. En av de båda bryggorna ligger i anslutning till gästhuset.

På andra sidan av tomten ligger den andra bryggan. Här finns även en sandstrand samt en trappa ner till vattnet. Några meter upp från strandkanten ligger sjöstugan med ett sovrum och en vedeldad bastu från vilka man blickar ut över vattnet. Sjöstugan har ny el och ny panel samt målades om 2024. På tomten finns även en liten lekstuga samt två förrådsbyggnader som liksom stora huset och carporten målades om 2024.

På tomten finns även en liten lekstuga samt två förrådsbyggnader som liksom stora huset och carporten målades om 2024. Intill carporten finns ett förråd om ca 15 kvm även det försett med ny el samt jordfelsbrytare.

Detta är ett sant drömboende och ett sällsynt tillfälle att förvärva en mycket välhållen fastighet med ett underbart läge ca 20 minuter från Falun.

Fakta

Bostaden

Adress: Hinsnoret 45, 79193 Falun

Kommun: Falun

Upplåtelseform: Friköpt

Fastighetsbeteckning: Hinsnoret 1:8

Förbesiktigad: Ja

Storlek

Boarea: 268 kvm

Biarea: 29 kvm

Tomtarea: 7.353 kvm

Byggnad

Byggnadstyp: 2-plansvilla med delvis källare

Byggår: 1920

Byggnadsår kommentar: Tillbyggt på 1960-talet

Uppvärmning: Vattenburen via sjövärme, 2 eldstäder, elgolvvärme

Fönster: 2-glas

Fasad: Stående och liggande träpanel

Tak: Shingel och eternit samt delvis plåttak

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä och betong

Grundläggning: Betongplatta på mark med grundmurar och krypgrund

Grundmur: Av murverk

Renoveringar: Renovering av kök -1999

Renovering av lilla badrummet på entréplan -2001

Borrad brunn -2002 60 m djup

Installation av värmepump -2005

Carport med bod uppförd -2008

Renovering av badrum på övervåning -2010

Totalrenoverad övervåning och tak -2010

Installation av ventilationsaggregat -2010

Installation av krypgrundsavfuktare -2017

Nytt enskilt avlopp -2017

Ny kyl och frys samt vitvaror i källare -2020-2022

Ommålning samt delvis renovering av fasad -2024

El installationen: Till största delen är elen dragen 1999/2010 med 25 ampers huvudsäkring.

Jordfelsbrytare finns.

VVS-installationen: Är till största delen från 1950-tal med nyare delar vid renoveringar och både

gjutjärnsbrunnar & plastbrunnar.Försäkring, fullvärde: Ja

Fakta

TV och bredband

Ownit 459kr/mån

Ventilation

FTX

Energideklaration

Energistatus: Utförd

Energiprestanda: 77 kWh per kvm och år

Energiklass: C

Registrerad: 2025-10-02

Taxering

Totalt: 5.704.000 kr

Byggnad: 2.656.000 kr

Tomt: 3.048.000 kr

År: 2024

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1929

Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Vatten och avlopp

Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

Driftkostnader

Personer i hushåll: 2

Uppvärmning: 20.431 kr

Sotning: 512 kr

Väg/Samfällighet: 789 kr

Renhållning: 2.466 kr

Försäkring: 9.711 kr

Driftkostnader totalt: 33.909 kr/år

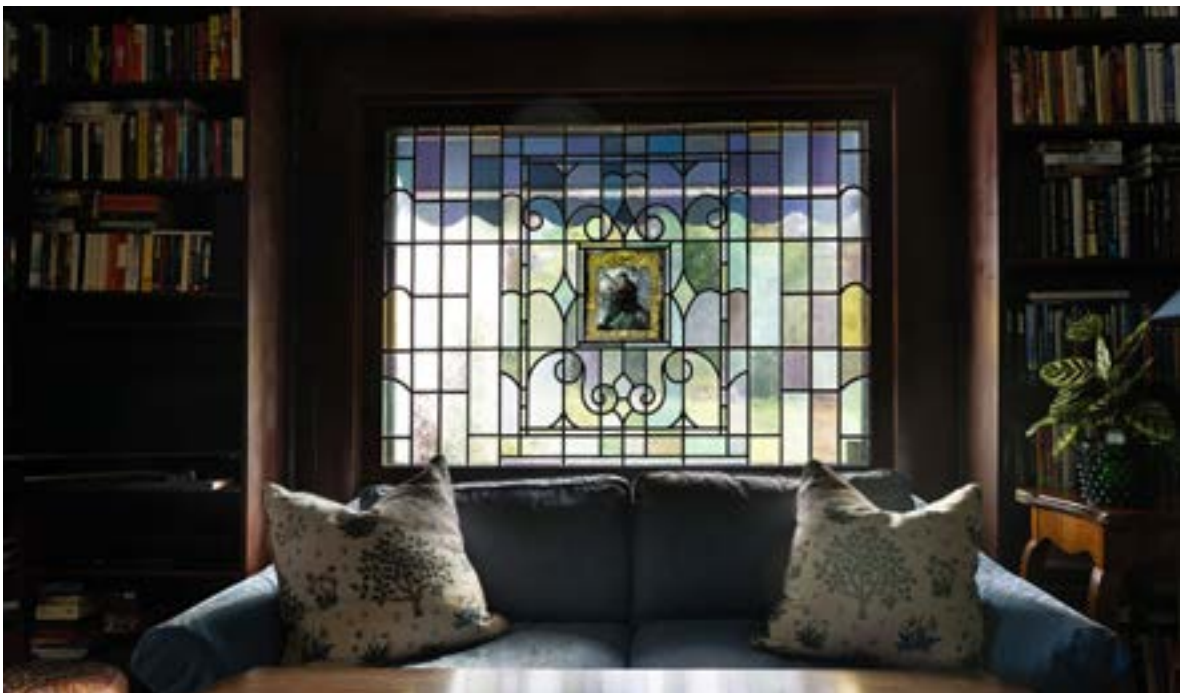
Pantbrev

Antal: 8

Belopp: 3.381.000 kr







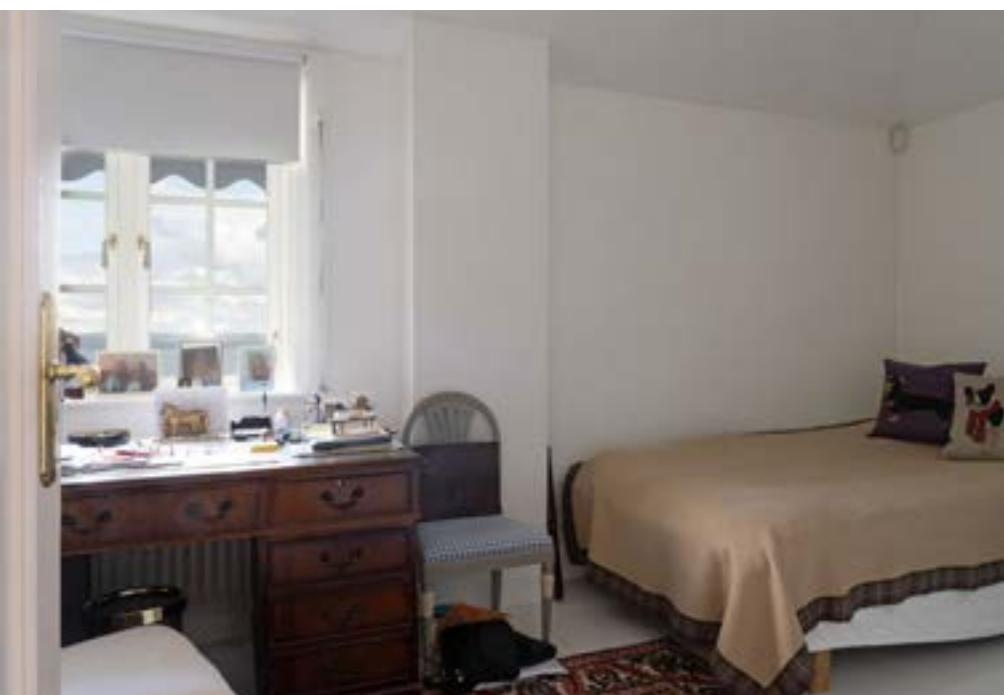




















Tomtkarta





Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare

Fil. kand.
Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan
ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig.
+46 705 729 966
Ingrid.n@sothebysrealty.se
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.

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.

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.

