Skeppsholmen | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY





Arkitektoniskt mästerverk med sjöutsikt i Mariefred

Arkitektonisk pärla med exklusiva material, platsbyggda snickerier i massiv ek och genomarbetade detaljer. Två flexibla våningsplan om totalt 365 kvm. Bergvärme, FTX och pool samt sommarvatten med nedgrävt bevattningssystem med automatiska sprinklers.

Första backe 1 & 7

9 rok | 250 + 115 kvm | Tomt 1.559 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare
Henrik Flinta
0739-82 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se

Beskrivning

En exklusiv och totalrenoverad 70-tals villa om totalt 365 kvm, där gedigna naturmaterial, omsorgsfullt hantverk och modern komfort förenas. Med generösa ytor fördelade över två plan med nio rum varav fyra sovrum. Stort garage för den bilintresserade. Villan ligger med ett högt och fritt läge i en trädgårdspark med utsikt över vattnet, nära naturen, strandpromenaden och Mariefreds charmiga stadskärna. Möjlighet att köpa till avstyckad tomt nedanför fastigheten.

Interiören präglas av en varm och sofistikerad materialpalett med solid ek, exklusiv skiffer, svart granit och specialdesignade smidesdetaljer. Genomtänkta, platsbyggda snickerier genomsyrar hela bostaden och vittnar om ett kompromisslöst fokus på kvalitet och detaljer. Stora fönsterpartier bjuder på generöst ljusinsläpp och vackra utblickar mot vattnet och den generösa tomten med ett trivsamt poolområde.

Det övre entréplanet samlar ett påkostat kök med generös köksö, matplats vid den öppna spisen och utgång till en rymlig balkong med utsikt över naturområdet Fågelsången. Hela våningen har golvvärme och bjuder på representativa sällskapsytor, ett arkitektritat bibliotek, en privat sovrumsdel med två sovrum varav ett master bedroom samt exklusivt inrett badrum och tvättstuga. I anslutning till entrén ligger en praktisk klädkammare och en gäst-wc.

Det nedre entréplanet erbjuder en flexibel boendemiljö med egen ingång, kök, badrum, sovrum, kontorsdel och sällskapsrum. Våningen är idealiskt för verksamhet, gäster, generationsboende eller uthyrning. Dubbelgarage med travers samt direktaccess in till huset samt vinkällare med platsbyggd inredning.

Bakom det estetiska uttrycket finns en omfattande teknisk och exteriör uppgradering med bland annat bergvärme, FTX-ventilation, nydragen el och ett nytt skiffertak med avvattning, skorsten och fönsterbleck i koppar. Resultatet är en genomarbetad sofistikerad fastighet där arkitektonisk karaktär, exklusiva material och modern funktion samspelar med ett svårslaget läge vid vattnet!



Fakta

Bostaden
Adress: Första backe 1 & 7, 647 32 Mariefred
Kommun: Strängnäs
Område: Mariefred
Antal rum: 9 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Första backe 2
Förbesiktigad: Nej
Byggnad, totalt värde: 4 461 000 kr
Mark, totalt värde: 3 506 000 kr ().
Summavärde: 7 967 000 kr
Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer (220)
(220)

Storlek
Boarea: 250 kvm
Biarea: 115 kvm
Tomtarea: 1.559 kvm
Tomttyp: Trädgårdstomt
Parkliknande tomt med lätt sluttande gräsytor

Byggnad
Byggnadstyp: 1-plansvilla med souterrämg
Byggår: 1972
Byggnadsår kommentar: Totalrenoverat 2022
Uppvärmning: Bergvärme via vattenburen golvvärme/elementt
Fönster: 2+1 isolerglas
Fasad: Puts
Tak: Skiffer
Stomme: Tegel
Bjälklag: Betong med eps
Grundläggning: Betongplatta
Plåtarbete: Koppar
Försäkring, fullvärde: Ja
Uteplats: Balkong, terrass och uteplats med pool
Parkering: Stenlagd parkering för flertalet bilar samt garage för två bilar

TV och bredband
Fiber Stadsnät

Ventilation
FTX

Energideklaration
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 113 kWh per kvm och år
Energiklass: D
Registrerad: 2019-05-06

Taxering
Totalt: 10.740.000 kr
Byggnad: 6.200.000 kr
Tomt: 4.540.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1975
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Driftkostnader
Uppvärmning: 36.000 kr
El: 15.000 kr
Vatten/Avlopp: 17.000 kr
Sotning: 600 kr
Renhållning: 3.234 kr
Försäkring: 15.600 kr
Driftkostnader totalt: 87.434 kr/år
Personer i hushåll: 4

Servitut
Detaljplan (2010-10-06)

Pantbrev
Antal: 2
Belopp: 6.950.000 kr



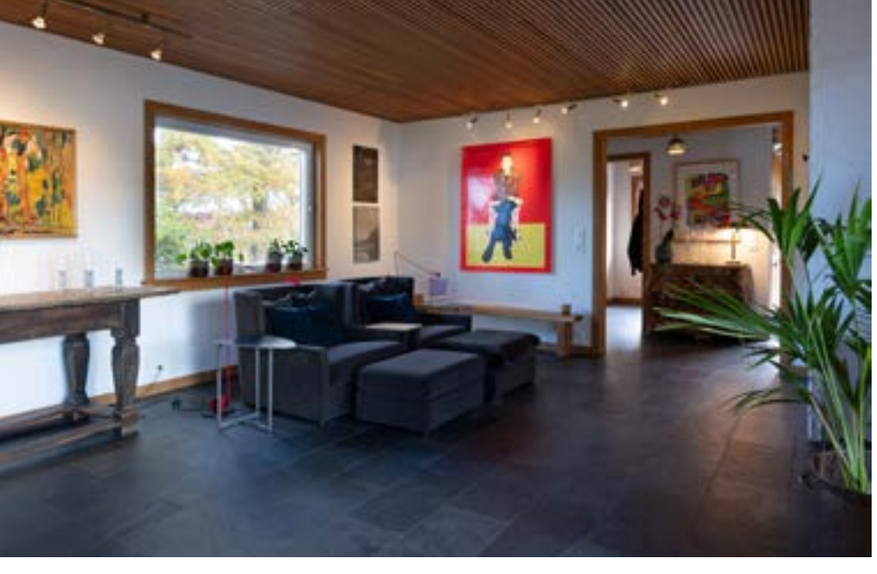








































Planritning

Övre entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Planritning

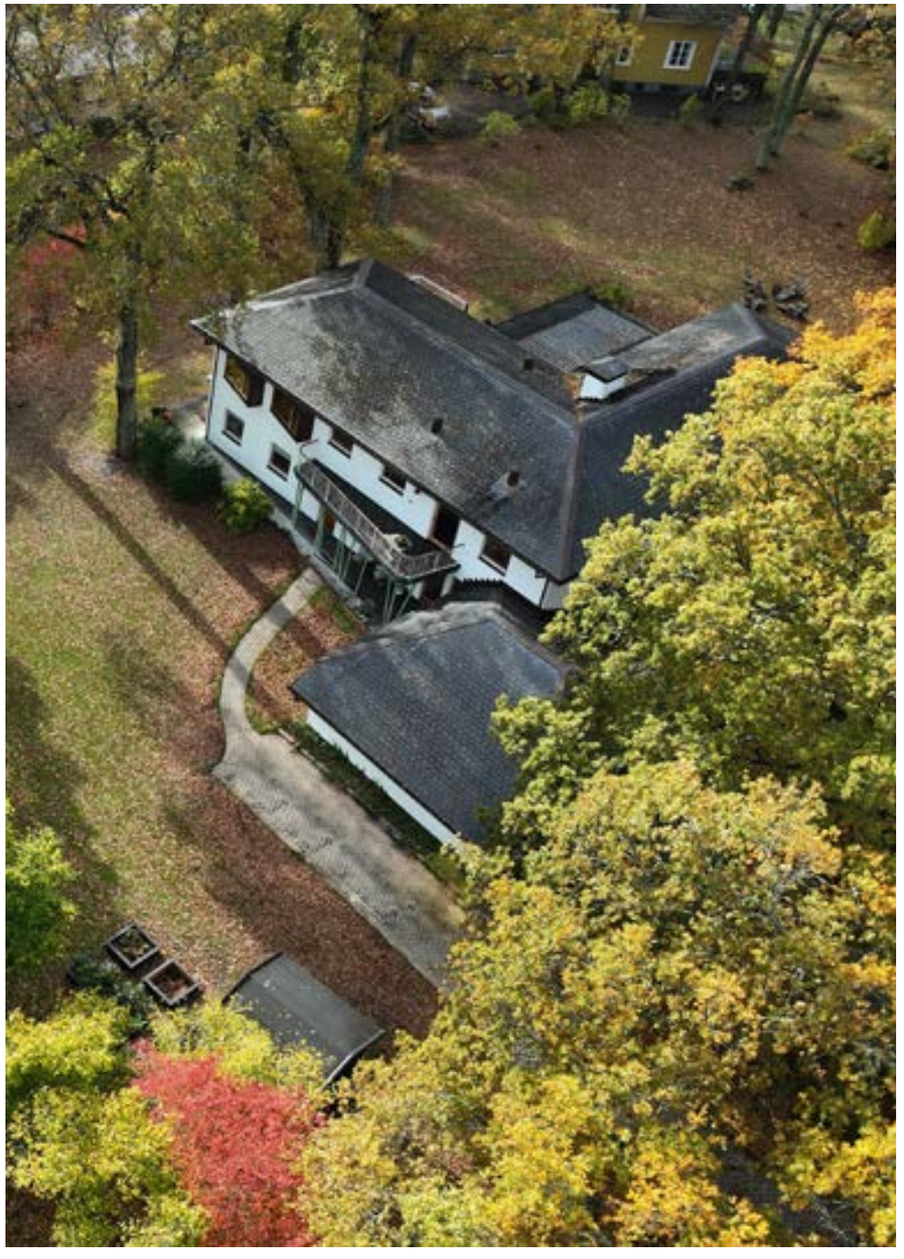
Nedre entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta


Gränsgatan
Ursviksgatan
Herrig Karls allé
Herr Stens väg
PYRAMIDEN
FÖRSTA BACKE
ASTREA
VESTA
SJÖBLADET
SJÖBLADET





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
0739-82 80 13
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.



Första backe 1 & 7 | Mariefred