

# widerlöv

Nacka



Östra Älvsala

Ängsälvsvägen 7



# Nybyggd familjevilla i idylliska Östra Älvsala med närhet till bad och

## Bullandö marina



### Sophie Palmstierna

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 54 28

✉ [sophie.palmstierna@widerlov.se](mailto:sophie.palmstierna@widerlov.se)

📍 Ektorpsvägen 4

Äka men till denna nybyggda familjevilla signerat Trivselhus, en riktig skärgårdspärla belägen i det eftertraktade Östra Älvsala, nära Bullandö marina och havet. Här väntar ett liv fyllt av glädje och avkoppling, oavsett om du söker en plats för helger och semesterar eller en permanent bostad att kalla ditt hem.

Från morgonens första kaffekopp ackompanjerad av fågelsång, till långa luncher i skuggan under parasollet och svalkande drycker efter en dag vid stranden, erbjuder detta hem en perfekt balans mellan komfort och naturnära skönhet. Det är en plats där ni njuter av skärgårdslivets alla fördelar men med närhet till Stockholms stadspuls.

Huset är genomtänkt designat för att maximera både funktionalitet och komfort. Det rymliga hjärtat av hemmet – köket och sällskapsrummet – imponerar med sitt ryggåstak och stora fönsterpartier som släpper in ett generöst ljusflöde. Här skapas en inbjudande miljö för umgänge, där rymd och ljus bidrar till en varm och trivsamt atmosfär.

Varje detalj är noggrant utvald för att uppfylla högsta standard. Det exklusiva Ballingslöv-köket är utrustat med stilfulla och funktionella vitvaror från Miele med praktisk köksö centralt placerad. Huset är utformat för att ge hela familjen möjlighet till både samvaro och avskildhet. Den ena delen av huset rymmer tre rymliga sovrum och ett allrum, perfekt för barn eller gäster. Den andra delen är reserverad för föräldrarna, med ett elegant sovrum som har egen WC/dusch och en stor klädkammare – din privata oas för vila och återhämtning. Utomhusytorna är lika imponerande som interiören. Fönsterdörr leder ut till det väl tilltagna altanen som löper runt nästan hela huset, där du kan njuta av solen hela dagen.

Med bara 150 meter till havet är kustens skönhet alltid nära, perfekt för avkopplande promenader eller ett svalkande dopp.

Som fastighetsägare får du möjlighet till en båtplats i närliggande Älvsalaviken, vilket gör det enkelt att utforska skärgårdens vackra öar och vikar. Med Bullandö Marina, Bullandö krog, handel och en mysig glassbar på kort avstånd, har du allt du behöver för en bekväm och njutbar vardag inom räckhåll.

På några minuter promenerar du till busshållplatsen där bussen tar dig till Slussen på ca 55 minuter, medan bilresan endast tar omkring 40 minuter, vilket gör pendlingen enkel och smidig.



Villa


**8 000 000 kr**  
Utgångspris


6 rum och kök



## Bostadsfakta



 **Boarea:** 157 m<sup>2</sup>

 **Tomtarea:** 3 315 m<sup>2</sup>

 **Byggår:** 2023

### Friliggande villa, Östra Älvsala 3:10

Ängsälsvägen 7, 13956 Värmdö. Belägen i Värmdö kommun.

### STORLEK

Boarea ca 157 m<sup>2</sup>. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen 6 rum. Varav 4 sovrum.

### EKONOMI

Pris 8 000 000 kr eller Utgångspris.  
Taxeringsvärdet är 6 575 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 4 305 000 kr. Typkod 210, Småhusenhet, tomtmark. Värdeår 2023.  
Driftskostnaden är ca 17 446 kr/år och fördelas enligt följande: vatten/avlopp 12 000 kr, Kommunalt vatten, kommunalt avlopp, renhållning 3 446 kr, vägavg/snö 2 000 kr,

### PANTBREV

Det finns 4 st pantbrev uttagna om sammanlagt 6 627 500 kr.

### SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M M

Gemensamhetsanläggning: Värmdö Älvsala GA:1 ändamål: Vägar

Förmån: Officialservitut Område, 01-VÄM-1727.1

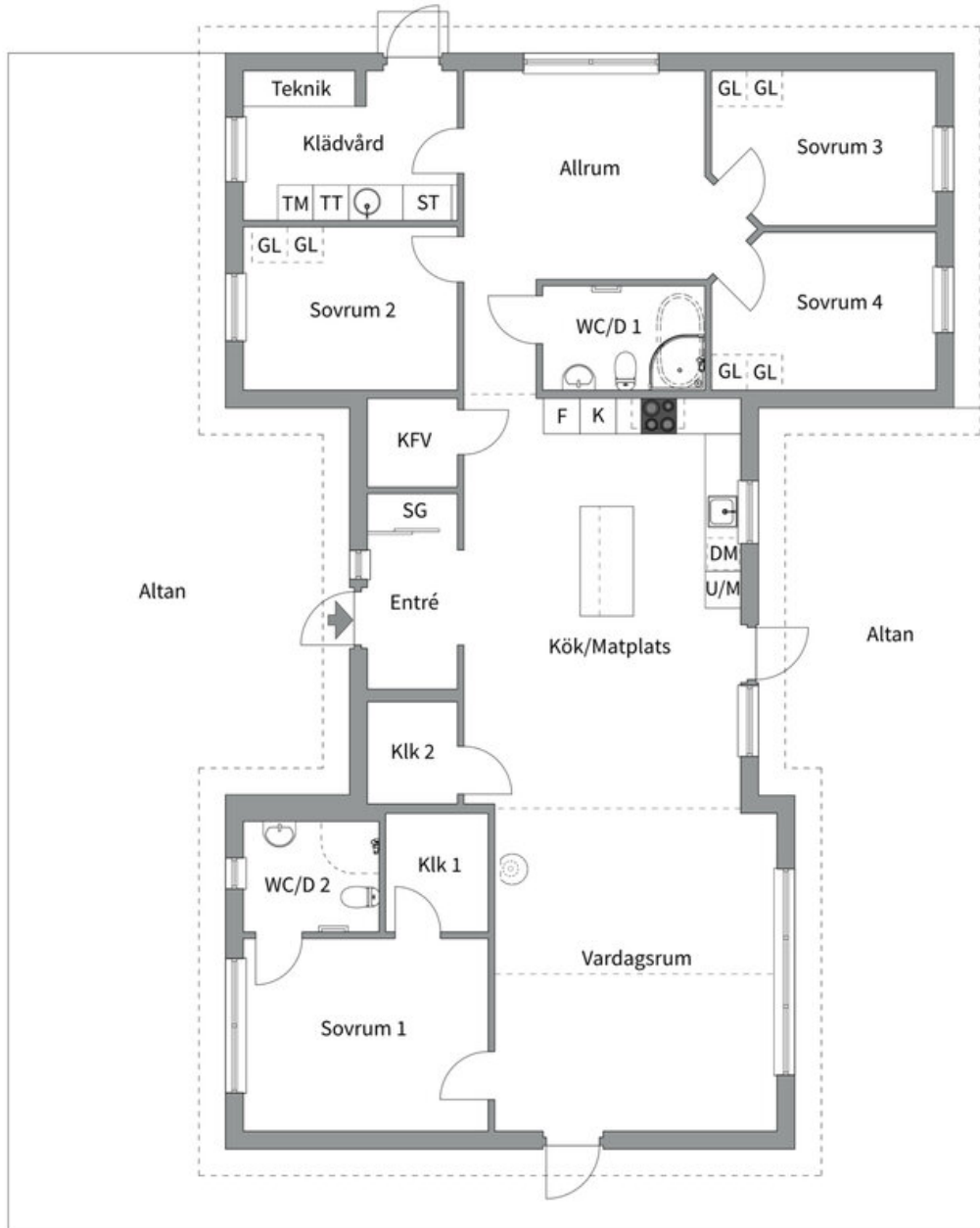
Förmån: Officialservitut Väg, 01-VÄM-1611.1

Förmån: Officialservitut Väg, 01-VÄM-1611.2

Detaljplan (2022-02-02)

Behöver du hjälp med att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnads kalkyl.

# Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.

Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.



# Fastigheten



## BYGGNAD, RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

Byggnadstyp: 1 plan  
Byggnadsår: 2023

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark. Bjälklag: Trä. Fasad: Träpael.  
Takbeklädnad: Platt takpanna Benders Carisma. Fönster: Isoler.  
Vatten/Avlopp: 12 000 kr. Kommunalt vatten, kommunalt avlopp

## UPPVÄRMNING

Uppvärmningssystem: Vattenburen golvvärme via  
frånluftsvärmepump med värmeåtervinning

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber

## TOMT

Trevlig hörntomt där nästa ägare har möjlighet att planera och  
förverkliga sin trädgårdsdröm.

## BALKONG /UTEPLATS

Generös altan som löper runt stora delar av huset.





























# intressebanken



I Intressebanken har vi samlat alla våra bostäder vi har till salu, även bostäder som ännu inte utannonseras på den öppna marknaden, så kallade Förhandstips.

I Intressebanken kan du skapa bevakning av bostäder som matchar dina specifika önskemål och få mail om dessa så fort vi har lagt in bostaden i vårt system.

**Registrera dig på vår hemsida [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se)**



## *Bostadsvärdering*

### Ska vi ses hemma hos dig?

Nya tider skapar nya möjligheter. Du kanske går i försäljningstankar, eller så funderar du på vad din bostad är värd. Oavsett om du har planer på att sälja din bostad eller bara är nyfiken på värdet kan du ta hjälp av våra mäklare. Vi värderar ditt hus, sommarstuga, lägenhet eller fastighet. Antingen hemma hos dig eller digitalt. Skanna qr-koden och fyll i formuläret så kontaktar vi dig för ett förutsättningslöst möte.



*Fri värdering*



# widerlove

*Vårt samhällstänk utgår från tre perspektiv*

Utgångspunkten för vårt företagande, och vårt CSR-engagemang, är att vi ska bedriva vår verksamhet så att den bidrar till en bättre värld. Vårt CSR-arbete har sin utgångspunkt i tre olika perspektiv: "people, planet, profit". Det ska vara bra för människor även utanför vår organisation, bra för vår värld och vara lönsamt.

# Vad händer sen?

När du står inför valet att köpa ny bostad så är oftast frågor och funderingar många. Vi på Widerlöv tycker att det ska vara enkelt.



## Mäklaren kontaktar dig

Meddela gärna om du är intresserad av bostaden redan på visningen och lämna ditt namn och dina kontaktuppgifter till mäklaren. Du kan även skicka ett mejl eller sms till mäklaren. Mäklaren kommer kontakta alla som lämnat sina uppgifter.

## Har du frågor?

Läs igenom bostadsbeskrivningen i lugn och ro. Ta upp eventuella frågor med mäklaren när denne kontaktar dig.

## Undersökningsplikt och betydelsen av att bostaden säljs i befintligt skick

Som köpare av en bostad har du en s.k. undersökningsplikt. Det innebär att du skall undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren ansvarar inte för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. Vid köp av en bostadsrätt så är det inte bara lägenhetens skick som bör undersökas, utan även föreningens ekonomi och framtidsplaner.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs dessutom att ett påstått fel i efterhand måste innebära att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen mot bakgrund av omständigheterna ovan hade fog att förvänta sig. Detta kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden säljs i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel säljaren känner till eller misstänker. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar.

Uppgiften om bostadsyta kan variera beroende på uppmättningsmetod, när uppmätningen gjordes mm. Om exakt bostadsyta är viktig för dig som köpare så uppmanar vi dig att göra en egen uppmätning.

## Finansiering

Det är viktigt att du har finansieringen ordnad innan du lägger ett bud på bostaden. Du behöver ett lånelöfte från en bank på det belopp du vill låna. Vi har som målsättning att hjälpa dig att få så bra finansieringsalternativ som möjligt och som en del av vår service kan du därför komma att bli uppringd av en lånehandläggare hos någon av våra samarbetspartner.

**Värdering av bostad** Äger du en bostad som ska säljas i samband med köpet? Då är det viktigt att veta vad

bostaden har för marknadsvärde. Dels brukar banken vilja ha en värdeuppgift när du ansöker om lånelöfte, dels blir det enklare för dig att ta beslut om hur mycket du vill och kan erbjuda i en eventuell budgivning. Vi kommer gärna hem till dig och gör en kostnadsfri muntlig värdering. Prata med mäklaren så kan ni komma överens om en tid som passar.

## Om det blir budgivning

Om två eller flera spekulanter är intresserade av att köpa bostaden avgörs köpet vanligtvis med en budgivning, som du kan följa på [www.widerlov.se](http://www.widerlov.se). När budgivningen är klar beslutar säljaren när och till vem han/hon vill sälja. Det är inte alltid så att säljaren väljer den som har det högsta budet, utan kan ta hänsyn till andra faktorer som t ex tillträdesdatum. Lagen kräver ett skriftligt avtal för att köpet ska vara gällande, dvs köpet är inte bindande förrän både köpare och säljare har skrivit under ett köpeavtal. Om ett nytt bud kommer in efter en muntlig överenskommelse om köp, men innan avtalet skrivits under, måste mäklaren framföra det nya budet till säljaren. Säljaren tar ställning till om hon/han vill ta emot det eller inte. I samband med tillträdet delar vi ut en lista över samtliga bud och budgivare till köpare och säljare.

## Handpenning

Efter kontraktskrivningen ska köparen erlægga en handpenning. Handpenningens storlek är vanligtvis 10 % av köpeskillingen och betalas in inom en vecka från kontraktsdagen, om inte annat avtalats. Handpenningen betalas ut till säljaren så snart alla villkor i kontraktet är uppfyllda.

## Om mäklaruppdraget

Mäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostaden, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

Enligt 14 § Fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare redovisa skriftligen för säljare, köpare och spekulanter om mäklaren eller mäklarfirmen har några intäkter från vad som kallas "sidoverksamhet" i anslutning till uppdraget att förmedla någons bostad. Därför vill vi på Widerlöv berätta att Hemnet tar ut en obligatorisk avgift av säljaren för annonsering på hemnet.se, och att Hemnet ersätter Widerlöv med en mindre andel av kostnaden för en bostadsannons per annonserad bostad för den administration som tillkommer för oss. Ersättningen ges inte direkt till den enskilda mäklaren, utan går till mäklarfirmen.

## Dataskyddspolicy

Om du som spekulant vill bli kontaktad av mäklaren kommer vi att behandla ditt namn och dina kontaktuppgifter i våra system.

Läs hela vår dataskyddspolicy här: [widerlov.se/dataskydd](http://widerlov.se/dataskydd)



[www.widerlov.se](http://www.widerlov.se)