

widerlöv

Nacka

Kummelnäs - Björnberget

Björnbergsvägen 16A



Gedigen 1-plansvilla där modern funktionalitet möter tidstypisk charm



Sophie Palmstierna

Reg. fastighetsmäklare

☎ 0735-11 54 28

✉ sophie.palmstierna@widerlov.se

📍 Ektorpsvägen 4

Välkommen till detta gedigna hem, byggt 1968. Nuvarande ägare har sedan de förvärvade fastigheten noggrant vårdat huset, och renoverat stora delar med varsam och respektfull hand. Många fina originaldetaljer från 60-talet är bevarade. Förutom det väl omhändertagna huset, är trädgården en riktig pärla med både en gäststuga och växthus.

1-plansvillan disponeras över tre rymliga sovrum, totalrenoverat kök, generöst sällskapsrum med braskamin och utgång till den fantastiska vinterträdgården, separat tv-rum/hemma kontor, badrum och separat tvättstuga.

Trädgården är en dröm med en massa utvecklingspotential! Huset ligger i norra delen av tomten, vilket ger en privat och solig baksida med en stor, etablerad trädgård. Här finns blommande perennrabatter som bidrar med färg under hela säsongen. Trädgården erbjuder vackra växter som jättevallmo, aklejor, förgätmigej och rosor, samt riklig skörd av rabarber, hallon och björnbär, körsbärsträd och paradisträd. Njut av fågelsång och doftande buskar som schersmin, syrener och kaprifol. Denna uppvuxna trädgård är en oas redo att avnjutas i all sin prakt. På ena sidan av tomten finns en vindskyddad uteplats med tak, perfekt för mysiga kvällar kring en eldkorg, omgiven av blommande syrener. Här finns även ett växthus för odling samt ett praktiskt trädgårdsförråd (äldre som längar efter lite kärlek) och ett rymligt vedförråd.

Det charmiga gästhuset på cirka 20 kvm ligger trivsamt på tomtens baksida, vilket ger både närhet och avskildhet om det används som gästbostad. Nuvarande ägare hyr ut huset vilket genererar ett bra tillskott till hushållskassan. Huset har en veranda med plats för kafégrupp, perfekt för att njuta av solen från morgon till eftermiddag. Det stora allrummet har fönster åt två håll, vilket skapar ett fint ljusflöde. Här finns ett trinettkök, liten matplats och plats för dubbelsäng. Man skulle även kunna nyttja som ett hemtrevligt kontor. Gästhuset har ett badrum, nyrenoverat 2019, med helkaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Tvättpelare, wc, tvättställ och en rymlig dusch. Bakom gästhuset fanns tidigare en köksträdgård, och nu växer här rikligt med vildhallon och björnbär. Det finns även björnbär upp mot gästhuset, och i skogen bakom fastigheten kan du plocka blåbär.

På framsidan finns en parkeringsplats för flera bilar.



Villa

8 495 000 kr


Utgångspris


5 rum och kök



Bostadsfakta



 **Boarea:** 117 m²

 **Tomtarea:** 1 739 m²

 **Byggår:** 1968

Friliggande villa, Kummelnäs 1:746

Björnbergsvägen 16A, 13239 Saltsjö-Boo.
Belägen i Nacka kommun.

STORLEK

Boarea ca 117 m². Areauppgifter enligt fastighetsägare 5 rum. Varav 3 sovrum.

EKONOMI

Pris 8 495 000 kr. Taxeringsvärdet är 6 445 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 854 000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1968. Driftskostnaden är ca 14 429 kr/år och fördelas enligt följande: vatten/avlopp 11 946 kr, Kommunalt vatten, kommunalt avlopp, renhållning 2 483 kr

Driftskostnader kan skilja sig beroende på vanor och antal personer i hushållet. Elförbrukningen är angiven i nuvarande ägares faktiska kWh/år. Kostnad för hemförsäkring tillkommer.

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

PANTBREV

Det finns 5 st pantbrev uttagna om sammanlagt 1 000 000 kr.

SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M M

Last: Officialservitut Vatten-Och Avloppsledning, 01-BOO-229.2

Förmån: Officialservitut Utrymme Väg, 01-BOO-229.1

Förmån: Officialservitut Väg, 0182K-2011/108.1

Detaljplan (2011-02-25)



Planlösning



Hall: En fin ekdörr leder in till en rymlig hall med gott om plats för familjens ytterkläder och skor. Hallen har platsbyggda garderober.

Badrum: Det helkaklade badrummet ligger centralt i hallen. Här finns ny duschkabin, wc, tvättställskommod. På högra sidan sitter högt placerade fönster som ger fint dagsljus och möjliggör vädring. Komfortvärme.

Sovrum 1: Sovrum intill badrummet med plats för dubbelsäng och annat möblemang, separat klädkammare. Fönster i nordväst.

Master bedroom: Via den nybyggda klädkammaren/dressing room nås master bedroom med separat klädkammare. Generöst fönster som vetter mot trädgårdens grönska. Här ryms dubbelsäng och annat möblemang.

Kök: Köket är rymligt och totalrenoverat med dubbla fönster mot framsidan. Inredningen flörtar med tidstypisk funkisstil. Köket har en trevlig koppling till både allrummet genom serveringslucka mellan rummen vilket underlättar servering såväl till vardags som vid fest. Från köket nås även tvättstugan.

Sällskapsrum: Sällskapsrummet, husets centrala samlingsplats, har längs ena långsidan stora fönster från golv till tak ut mot vinterträdgården, vilket både ger karaktär, ett härligt ljusinsläpp och en fin vy över trädgården som speglar årstidernas skiftningar. På motsatt sida finns en braskasset som skapar en mysig atmosfär och extra värme under de kalla månaderna. Här ryms både soffgrupp och matsalsmöbel.

Vinterträdgård: Vinterträdgården är verkligen en av husets främsta tillgångar – ett rum på cirka 26 kvm, med generös takhöjd och stora fönster ut mot trädgården samt en hel vägg av vackert betongglas mot öster. Här ryms en stor sittgrupp, matbord för många, grillen och växter. Eller nyttja som ateljé.

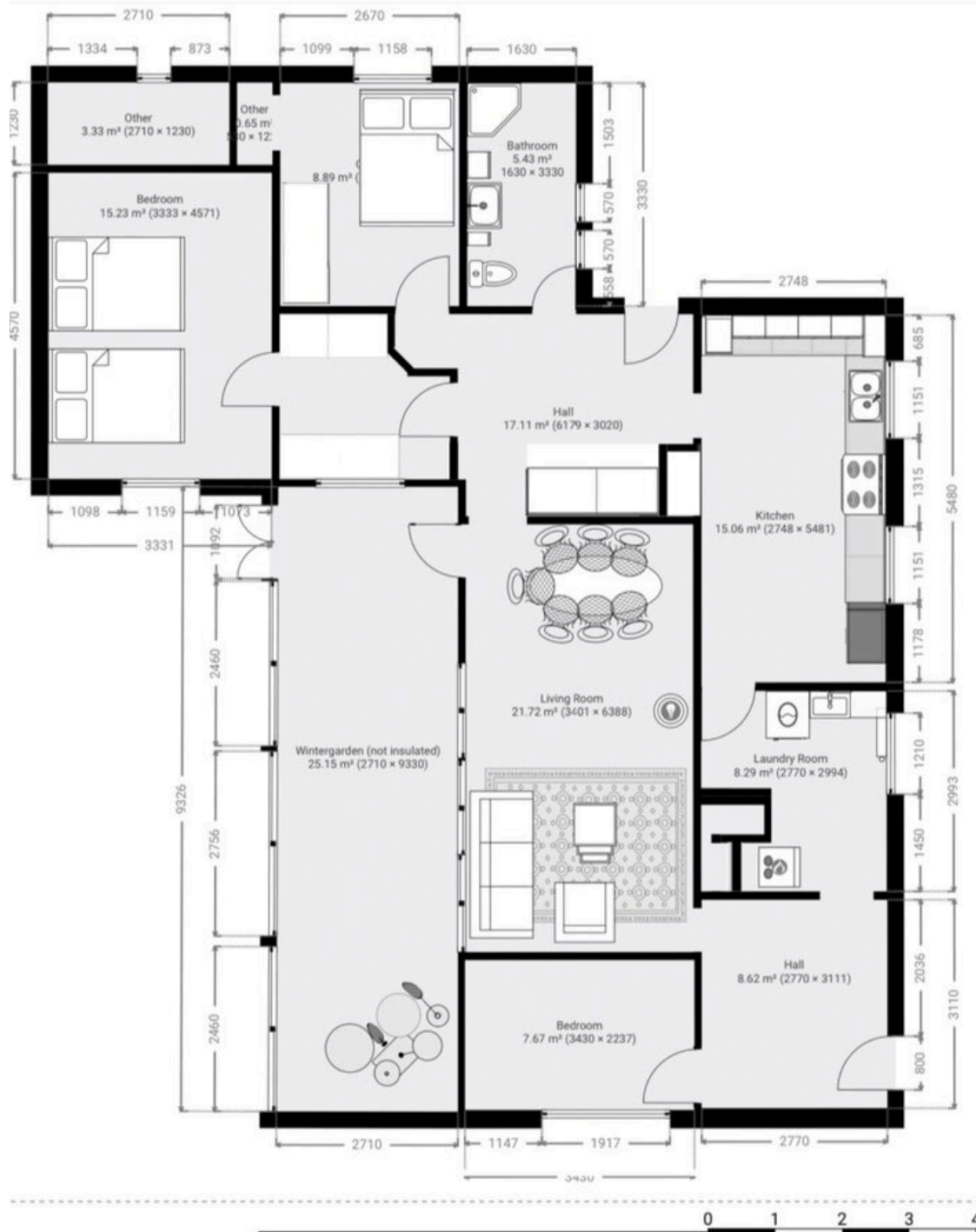
Tvättstuga: Intill köket ligger ett stort tvättrum med härligt ljusinsläpp från ett stort fönster. Här finns tvättpelare, gott om utrymme för klädvård och linneförvaring samt teknikdel.

Tv-rum: Mindre tv-rum/spelrum för barnen alternativt hemmakontor med separat entré.

Sovrum 3: I avskild del av huset, ligger husets 3e sovrum. Även detta med plats för dubbelsäng och annat möblemang



Planlösning



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig.



BYGGNAD, RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

Byggnadstyp: 1 plan

Byggnadsår: 1968

2024

- Nytt uppvärmningssystem via luft/vatten
- Nya vattenburna radiatorer
- Nytt tak gäststuga
- Ommålning, kittning av fönster
- Vindskydd gäststuga
- Planteringslådor och förvaring entré

2023

- Nya klimatrutor i befintliga fönster
- Renovering master bedroom samt dressingroom
- Ny duschkabin

- Renovering sällsrum

2022

- Separat elmätare för gästhuset

2021

- Totalrenovering kök
- Renovering hall
- Installation luft/luftvärmepump/AC

2019

- Renoverat badrum samt delvis omlagt tack via försäkringsbolag i gäststuga

2011

- Installation av krypgrundsavfuktare

2010

- Nytt tak

2008

- FTX-system installeras

BYGGNADSSÄTT

Grund: Krypgrund med betongbjäklag. Stomme:

Betong/lättbetong. Fasad: Mexitegel samt mindre del träpanel.

Takbeklädning: Papp. Fönster: Kopplade 2+1 fönster med

energiglas. Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med

värmeåtervinning (FTX). Kommunalt vatten, kommunalt avlopp

UPPVÄRMNING

Uppvärmningssystem: Vattenburet via luft/vattenvärmepump, braskamin, luft/luftvärmepump

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga om ca 20 kvm

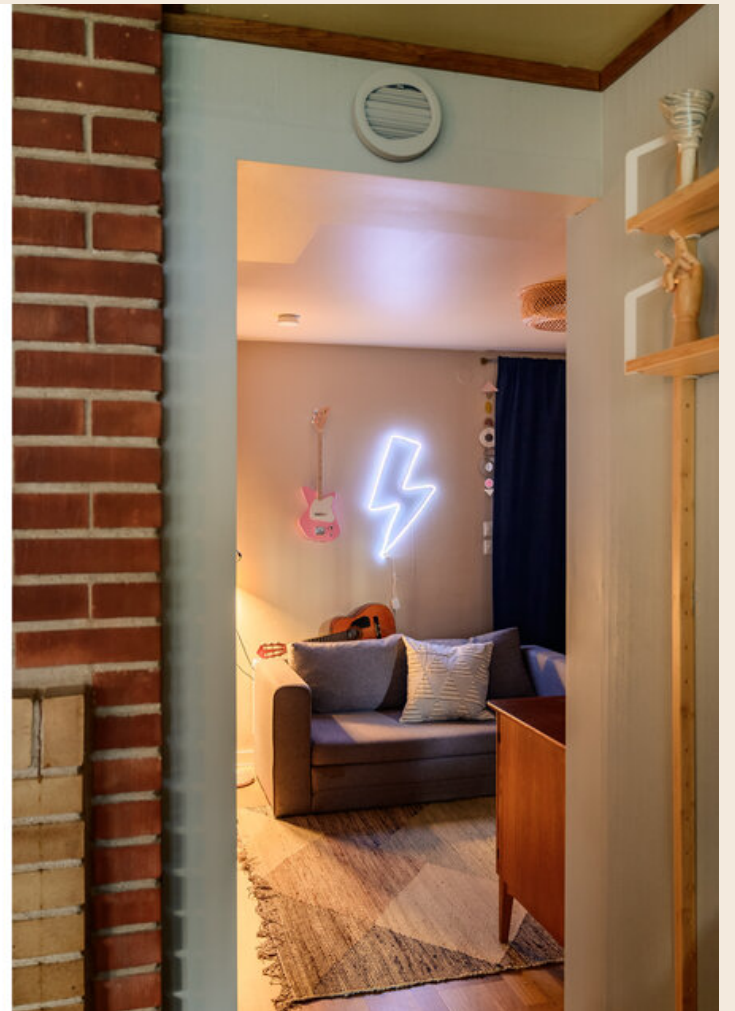


16 A





















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



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 Widerlov 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.

När bostäder 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 din mäklare 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. 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 kontraktsskrivningen ska köparen erlagga 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 arvodet till mäklaren. Du som köpare behöver inte betala något för mäklarens arbete.

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

Information om s.k. sidoverksamhet

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, s.k. sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och i de fall det är fråga om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå, och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till detta lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Uppdragsgivare	Verksamhet	Ersättning	Direkt/Indirekt	Fast ersättning
Hemnet	Provisionsersättning	20-40 % av Hemnets tilläggsprodukter	Indirekt	
Hemnet AB	Annonsadministration	600 kr per betald bostadsannons	Indirekt	
Rebel Elhandel AB	Ei	Administrativ ers.	Indirekt	Kan komma att utgå
Söderberg & Partners Bolån AB	Bolån	280 kr per förmedlat bolån	Indirekt	Kan komma att utgå
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB	Boendeförsäkring	112 kr	Indirekt	Kan komma att utgå



www.widerlov.se