

## Objektsbeskrivning

### Ingarö - Baldersnäs - Baldersnäsvägen 22



<b>Utgångspris</b>	2 650 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	4 210 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt ök.

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 1 sovrum
<b>Boarea</b>	50 m <sup>2</sup>

WNA-JW-004844

Sida 1 av 9



---

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljaren.  
40 kvm enligt taxeringsinformationen.

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

**Beskrivning** På rofylld plats, inbäddad i vacker skärgårdsnatur och med badrocksavstånd till strandbad med vy över Ingaröfjärden återfinns Baldersnäsvägen 22.

Fastighetens dryga 4200 kvadratmeter utgörs av plana grönytor som omgärdas av orörda naturmarker. Här finns idag ett fritidshus inrett med enklare standard samt anslutande friggebod.

Vid nybyggnation placeras nytt hus med fördel på samma plats som befintligt med möjlighet till plana ytor för trädgård i söder och väster.

Fastigheten är belägen inom planlagt område med reglerad byggrätt om 60 + 40 kvm byggnadsyta (BYA) för huvudbyggnad respektive komplementsbyggnad(er).

I regel är det möjligt att inom äldre byggnadsplaner som denna övertrassera byggrätten med ca 8-10 %.

Därtill är Attefallsreglerna tillämpliga, vilket inkluderar såväl Attefallshus (30 kvm BYA) som attefallstillbyggnad (15 kvm BYA) på befintligt hus vilket då kan nå en maximal BYA om ca 81 kvm.

Kontakta Värmdö kommun vid frågor kring gällande byggrätt samt vilka krav som gäller vid anläggande av ett framtida enskilt avlopp. Byggnadsplanen finns bilagd under "Dokument och länkar".

Baldersnäs är naturskönt beläget utmed Ingarös sydvästra kust. I området finns badstrand och småbåtshamn med möjlighet till båtplats. Med båt har man direktaccess ut till mellersta skärgården med populära utflyktsmål som Rögrund, Utö och Sandhamn.

Området har en intressant historia och har varit bebyggt sedan 1800-talet. Vid Baldersnäs stenbrott, ofta kallat "gruvan", bröts fältspat och kvarts mellan åren 1910 och 1924. I öster gränsar området till orörda naturområden rika på naturupplevelser, svamp, bär och vandringsleder.

Vid Björkvik finns populära stränder och bistro där långa luncher och middagar kan intas med utblick mot fjärden. Här återfinns även några av Stockholms mest populära stränder vackert inbäddade i karg skärgårdsnatur.

Björnö Naturreservat blir ett naturligt utflyktsmål med sina strövområden, stränder och klippbad med panoramavy ut över skärgården samt möjlighet att hyra kajak och paddla ut bland öarna.

Klacknäs vägen i områdets utkant trafikeras av buss 428 samt motorväggsbuss 428x. Resan Slussen Baldersnäs tar knappa 50 minuter, med bil ca 40 min.

Välkommen till Baldersnäs - en oas mellan storstad och skärgård!

---

<b>Adress</b>	Baldersnäs vägen 22, 13469 Ingarö
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Värmdö Ingarö-Långvik 1:79
<b>Tomt</b>	4 210 m <sup>2</sup> , friköpt. Uppvuxen trädgårdstomt med plana gräsytor som övergår i vacker orörd natur.
<b>Uteplats</b>	Gott om plana ytor med plats för lounge- och sittgrupper i anslutning till huset.
<b>Bilplats</b>	Infart med plats för flertalet bilar.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Enskilt vatten, borrhälsbrunn. Avlopp saknas.
<b>Planbestämmelser</b>	Byggnadsplan (1947-03-26)
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 1 190 000 kr

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 718 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 538 000 kr, småhusmark 2 180 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1 plan
<b>Byggår</b>	1950
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund med ovanliggande träbjälklag
<b>Grundmur</b>	Lecasten och betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glasfönster
<b>Tak</b>	Taktegel
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Falsad målad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el & eldstad
<b>Ventilation</b>	Självdug

**Tv & bredband** Fiber

**Renoveringar**  
 2025 - Vattenprov.  
 2024 - Inkoppling av ny brunn & vattenutkastare.  
 2023 - Brunnsborring.  
 2022 - Ny hydropress, vattenpump samt tryckströmbrytare.  
 2021 - Fiber. Brandskyddskontroll kamin (u.a.).  
 2018 - Cinderella förbränningstolett.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Utänför husknuten finns en isolerad box med vattenpump, hydropress och varmvattenberedare (55l).

Friggebod & jordkällare.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Ej utförd

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	12 800	Vatten/avlopp	0
Renhållning	1 400	Samfällighet/GA	2 500	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	6 300	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>23 000</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

**Kommentar** Kostnad för el avser hushållsel samt uppvärmning av hus och varmvatten. Nuvarande ägare bor permanent. Driftskostnader kan skilja sig beroende på vanor och antal personer i hushållet.

**Elförbrukning** 8 505 kWh/år

**Nätbolag** Vattenfall

**Elleverantör** Vattenfall

**Försäkring** Fullvärde i Folksam

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## OMGIVNING

---

### Allmänt om området

Baldersnäs är naturskönt beläget utmed Ingarös sydvästra kust. Området har en intressant historia och har varit bebyggt sedan 1800-talet. Vid Baldersnäs stenbrott, ofta kallat gruvan, bröts fältspat och kvarts mellan åren 1910 till 1924.

Området består idag av ca 40 fastigheter. I förlängningen av Sandhamnsviken finns samfällad badstrand samt bryggor. Läget är strategiskt, med båt har man direktaccess ut till mellersta skärgården med populära utflyktsmål som Rögrund och Sandhamn. I öster gränsar området till orörda naturområden rika på naturupplevelser, vandringsleder, svamp och bär.

### Kommunikation

Trots områdets avskilda läge befinner vi oss endast tre mil från Stockholms innerstad. Bilresan till city tar ca 35 minuter. Klacknäsvägen trafikeras av buss 428 för färd mot centrala Värmdö och Slussen.

### Närservice

I Brunn, ca 10 minuters resväg med bil, finns bland annat välsorterad mataffär med brett ekologisk och närodlat utbud, bensinstation, café och pizzeria. Inom närområdet finns flertalet förskolor samt skolor upp till nionde klass. I centrala Gustavsberg finns handelsplatser såsom Värmdö Marknad samt Värmdö Köpcentrum.



---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Johan Wahlberg  
*Reg. fastighetsmäklare*  
073-511 74 92

[johan.wahlberg@widerlov.se](mailto:johan.wahlberg@widerlov.se)

Att köpa och sälja sin bostad är en stor händelse. Processen är komplex och många pusselbitar ska falla på plats. I mig finner ni en av Värmdös mest rekommenderade mäklare (källa HittaMäklare.se).

Jag lägger fullt fokus på varje enskild förmedling. Då jag vet att det många gånger är små detaljer som kan fälla avgörande för att du som säljare ska få maximalt betalt samtidigt som köparen ska känna sig trygg under hela köpprocessen lägger jag stor vikt på vad andra kan anse vara mindre detaljer.

Ett arbetssätt som löpande resulterar i lyckade försäljningar med hög kundnöjdhet vilket i sin tur ger återkommande affärer med såväl tidigare säljare som köpare och spekulanter jag träffat under visning och i värderingssammanhang.

Mitt mål är att Ni ska rekommendera mig vidare till Era vänner och bekanta.









Badrocksavstånd till strandbad med magisk vy över Ingaröfjärden.



Sandhamnsviken har ett strategiskt läge med direktaccess till Ingaröfjärden.