





Nationalromantik med sjötomt och strålande utsikt över Baggensfjärden

Underbart nationalromantiskt hus från 1930 med sjötomt och strålande utsikt över Baggensfjärden. Fina snickerier som liggande träpanel och fönsterluckor. Egen brygga och sandstrand samt tomt om nästan 3000 kvm. Villan om 140 kvm har stora fönsterpartier mot vattnet från sällskapsrummen. På övre plan tre sovrum och möblerbar hall med utgång till balkong. Trädgårdsbod i samma stil som villan. Härlig trädgård som går ned till egen strand och brygga. Avskilt med naturen nära inpå och beläget på natursköna Skogsö där alla årstider uppfyller sann livskvalitet genom närhet till bad, båtliv och vintersport. Kontakta mäklaren för att boka en visning!

Bataljvägen 2 | Saltsjöbaden
5 rok | 140 kvm | Tomt 2.929 kvm
22.000.000 kr/bud

Varmt välkommen.

Christina Löfsten, 070-810 79 30
christina.l@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Hall som öppnar upp till sällskapsrummet med fin atmosfär i nationalromantisk anda. Vägghpanel och tak med synliga bjälkar i brunt som harmonierar med fönstren och dörrarnas snickerier i dalablått. En inre hall leder till den inbyggda verandan med stora spröjsade fönster och dörrar ut till trädgården. Här möts man av en strålande sjöutsikt över Baggensfjärden. I rummen fina trägol. Planet omfattar även ett kök av äldre modell med maskinell köksutrustning. Badrum med klinkers på golv och kakel på vägg. Dusch med duschkabin samt tvättmaskin.

Trappa med panel på väggen leder upp till det övre planet med en möblerbar hall. Ett stort spröjsat fönster i västerläge och med utgång till balkong. Tre sovrum varav ett med hänförande utsikt över Baggensfjärden och fina snickerier. Toalett där det är framdraget för handfat och wc.

Övrigt
Redskapsbod i samma stil som huvudbyggnaden. Uppvuxen trädgårdstomt med äppleträd och körsbärsträd om 2 929 kvm som går ned till egen sandstrand och brygga mot Baggensfjärden. Här erbjuds möjligheten till ett fantastiskt boende året om med närhet till naturen och beläget intill stort naturområde på Skogsö i Saltsjöbaden.

Säljaren har under de sista åren gjort följande arbeten: Tjätat och målat fasaden, lagt om gräsmattan mot vattnet, renoverat fönster och karmar, tvättat taket och lagt nya vindskivor där det behövdes, strand rensad från en del sten och fyllt på med sand, vatten ledningar dragna för bevattning, el draget till utomhus belysning, brygga renoverad (grundmur och trall), scooterlift, uteplats grusad med nya planteringsytor, träd genomgångna av arborist samt döda träd fällda.

Det finns inga planritningar för huset och det har inte gjorts någon Energideklaration.

Området
Skogsö är ett mycket naturskönt område och en stor del ingår i Skogsö naturreservat. Historiska händelser går tillbaka ända till vikingatiden och mest känt är Slaget vid Stäket 1719 där svenska trupper avvärjde ett ryskt angrepp mot Sverige. Saltsjöbadens historia inleddes 1889 när Knut A Wallenberg köpte mark av hovjägmästare Herman af Petersens på Erstavik. Första stadsplanen för Saltsjöbaden upprättades 1912 av arkitekt Per Olof Hallman och vägnätet anpassades efter den starkt kuperade terrängen.



Fakta

Adress: Bataljvägen 2, 133 33 Saltsjöbaden
Område: Saltsjöbaden
Kommun: Nacka
Antal rum: 5 rum och kök
Antal sovrum: 3
Pris: 22 000 000 kr/bud
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: SKOGSÖ 6:6
Byggnadstyp: 1,5 planshus
Byggnadsår: 1930
Uppvärmning: Direkt el
Fönster: 2-glas
Eldstad: Öppen spis
Fasad: Trä
Tak: Tegel
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Torpargrund
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/
Kommunalt avlopp.

Storlek
Boarea: 140 kvm
Tomtarea: 2 929 kvm

Driftskostnader
Kommentar: 2023 förbrukades 38 605 kWh
inklusive laddning för elbil och säljaren tror att den
kan stå för 14 000 kWh men har inte någon exakt
uppgift. Övrigt är Tele 2 .
Personer i hushåll: 2
El: 6 555 kr/mån
Vatten/Avlopp: 4 027 kr/mån
Renhållning: 269 kr/mån
Försäkring: 792 kr/mån
Övrigt: 499 kr/mån
Driftskostnader totalt: 12 142 kr/mån

Taxeringsvärde
Totalt: 11 422 000 kr
Byggnad: 2 222 000 kr
Tomt: 9 200 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi
Energistatus: Ej utförd

Servitut
Typ: Officialservitut väg,
Gemensamhetsanläggning NACKA SKOGSÖ GA:3

Inteckningar
Totalt: 11 900 000 kr
Pantbrev, antal: 9





















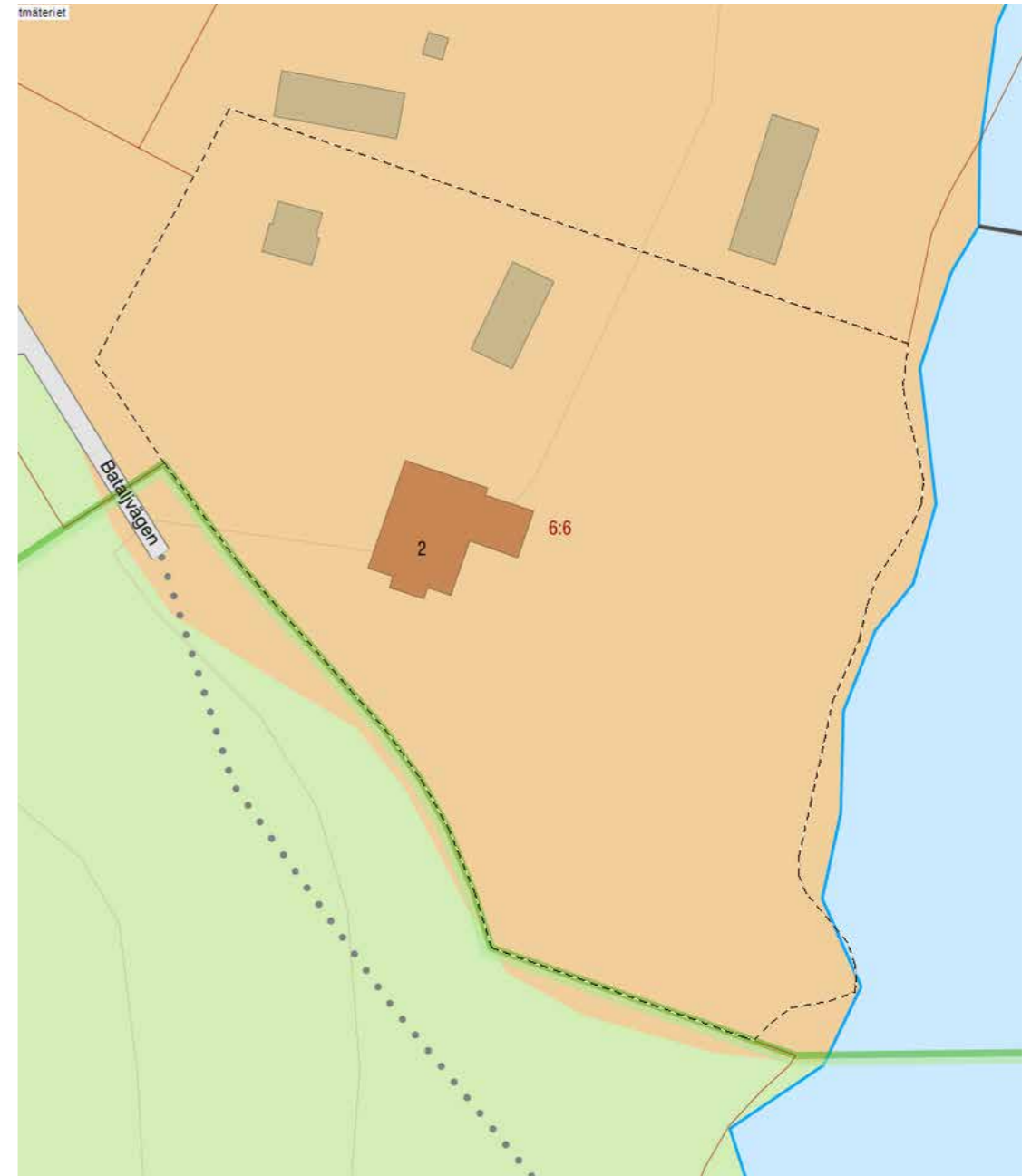


Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Christina Löfsten

Registrerad fastighetsmäklare
070-810 79 30
christina.l@sothebysrealty.se

Christina är utbildad civilekonom och har även examen från DIHR. Hon har många års erfarenhet som fastighetsmäklare och arbetar med våningar på Östermalm, Söder, Kungsholmen och i Vasastan. Christina har även stort fokus på villor i Djursholm, Stocksund, Saltsjöbaden och på Lidingö samt sjöställen i Stockholms skärgård. I sitt arbete betonar hon vikten av det personliga engagemanget för att kunna driva processen framåt. Det innebär en hög servicenivå, uthållighet, noggrannhet och att alltid vara professionell i sitt förtroendeuppdrag för att få högsta möjliga slutpris och nöjda kunder.

Christina har en bakgrund inom fastighetsutveckling och marknadsföring men är även författare till böcker inom föräldraskap.

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. Undersökningsplikten 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 överlämnas 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 livsstilsmagasin som

när 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.

