





Loviselund Herrgård med anor från 1600-talet på Drottningholmsmalmen

Egendomen Loviselund granne med Drottningholms slott erbjuder en 594 kvm stor herrgårdsbyggnad från 1790 med originalmålade tapeter och eldstäder samt Wårdshuset som är Drottningholms äldsta hus från 1682 om 280 kvm med sju kakelugnar som fungerar som boende idag, ytterligare ett bostadshus Stallet på 418 kvm samt intilliggande garage med plats för 8 bilar. Den friköpta marken om 1.6 ha, en sjöpaviljong vid vattnet samt en brygganläggning kompletterar denna historiska fastighet med enastående potential och charm. Byggrätt för badhus och ångbåtsbrygga samt bygglov för magasin. En fantastisk sjötomt med egen strandlinje på över 120 meter.

Gustav III:s väg 49 | Lovön Drottningholm
25 rok | Tomt 15.857 kvm
Pris på förfrågan

Varmt välkommen.

Henrik Flinta, 073-982 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Exceptionell herrgårdsmiljö på Drottningholmsmalmen på Lovön, ett stenkast från kungliga Drottningholms slott med bedårande parkmiljö på 1,6 ha på friköpt tomt. Fastigheten består av tre magnifika bostadshus, alla med utsikt över Mälaren och den slottsliknande parken med stora plana gräsytor ner mot vattnet. Det f.d. Wärdshuset på 280 kvm från 1682 är med sina fina gamla trägolv, sju kakelugnar och vedeldad gjutjärnsspis är Drottningholms äldsta bevarade hus. Den imponerande herrgårdsbyggnaden på 594 kvm uppfördes 1790 efter att ha ritats av arkitekt Carl Fredrik Adelcrantz och gavs till drottning Lovisa Ulrika av kung Adolf Fredrik i morgongåva. Herrgårdsbyggnaden står med originalmålningar på väggar och i tak, eldstad i marmor, vackra ekparkettgolv, hög takhöjd och många bevarade originaldetaljer samt inredd vind med synliga takbjälkar och öppen spis. Vid millennieskiftet uppfördes Stallet, på 418 kvm fördelade på tre plan med ett inglasat uterum med kök och stora sociala ytor och spabad. Ingång till insprängt gräsövertäckt garage med plats för upp till tio bilar med sju separata garageportar. Ombyggt bränneri till en idag charmig sjöpaviljong precis vid vattnet som idag är ett inrett gästhus med en stor veranda mot vattnet. Hänförande park- och trädgårdsmiljö med egen lång strandlinje. I parken står gamla ekar och olika sorters fruktträd. Välskötta gräsytor ner mot Mälarens strand med en väl tilltagen brygganläggning med plats för både båtar och vattenskotrar. Bryggan bjuder in till sociala tillställningar med platsbyggd bar och uteköksdel. Utöver befintliga byggnader finns bygg rätt till att skapa badhus på 100 kvm i anslutning till brygganläggningen, ett bygglov för ett magasin om ca 200 kvm på tomten samt bygg rätt för en ångbåtsbrygga framför sjöpaviljongen som då skulle bli en rekonstruktion av tidigare brygga som fanns på 1903 års planritning.

Herrgården Anno 1790

Majestätiskt bostadshus fördelat på två bostadsplan, en inredd vindsvåning samt en källarvåning. Rummen i bostaden är väl tilltagna och har en hög takhöjd. Rummen är smyckade med tidsenliga tapeter, originalmålningar i tak, stuckaturer och takrosetter, paneler på väggarna och fina trägolv i ek och furu. Huset renoverades med stor varsamhet 1995. Entréplan bjuder in till sociala sammanhang i det hemtrevliga köket som ligger intill matsal och sällskapsrum i fil med utsikt över Mälaren. Sällskapsrummet har en iögonfallande öppen spis i marmor och utgång till upphöjd stenterrass med trappor på vardera sida ner i parken med grusgångar ner mot vattnet. På entréplanet finns också ett bibliotek med låga platsbyggda bokhyllor och en vacker kakelugn. Kapprum med platsbyggd sittbänk och avhängning med pardörrar som öppnar upp sig mot den inre hallen med gäst-wc i anslutning. Från hallen via stentrappa nås det övre planet med två sovrum och en generös Master Suite med dressing room i fil med både klädkammare och flertalet garderober. Stort och ljust badrum med relaxavdelning, dusch bakom kaklad vägg, wc, dubbla handfat i kommod med matchande parfymskåp. På våningen finns även en gäst-wc samt förvaring i linneskåp. En trappa upp ligger den inredda vindsvåningen med mörkt trägolv, vitlaserade väggar och tak i furu. Fönster i rundade takkupor och takfönster. Synliga takbjälkar och murstockar. Den tilltagna våningen består av sällskapsdel och matsal med en rustik bar emellan. På våningen finns ett helkaklat badrum med klinkergolv. I källarplan finns en rymlig tvättstuga, ett teknikrum, en matkällare och en vinkällare samt en mindre gäst-wc. Herrgårdsbyggnaden består av nio rum, två badrum och tre gäst-wc.

Wärdshuset Anno 1682

Drottningholms äldsta bevarade hus med en boa på 280 kvm fördelade på två plan med utgång till en stor altan som vetter mot parken och Mälaren. Bostaden moderniserades och renoverades 1995 samtidigt som husets känsla och ett flertal originaldetaljer bevarades såsom de vackra kakelugnarna och öppna spisarna samt den gamla gjutjärnsspisen i köket. Bland annat lyftes de gamla trägolven och hela entréplanet samt badrummet på övre plan fick golvvärme. Wärdshuset består av åtta rum, ett stort kök i lantlig stil, en tvättstuga samt ett badrum och en gäst-wc.

Stallet Anno 2000

Loviselunds mest moderna bostadshus stod klart vid millennieskiftet. Bostaden har två trivsamma altaner i olika väderstreck som nås från det övre planet. På entréplanet finns ett stort master bedroom med klinkergolv och utgång till inglasat uterum med platsbyggd kök med köksö. De sociala ytorna finns på övre plan med massivt ek-golv. Ett hemtrevligt kök med vitvaror från Miele och bänkskivor i ek. Matplats i anslutning med vy över vattnet. Sällskapsrum med öppet upp tillnock med platsbyggda bokhyllor och stämningshöjande braskamin. På våningsplanet finns en sovrumsavdelning med två sovrum, ett rymligt dressing room samt ett badrum med klinkergolv, kaklade väggar med dekorativ panelering. Inbyggt badkar och dubbla duschar. Stallet består av sex rum, två badrum, en gäst-wc, tvättstuga samt flertalet förråd och klädkammare på entréplan. Högst upp finns ett mysigt arbetsrum med skönt ljusinsläpp från avrundat fönster och två takfönster. Platsbyggda bokhyllor och vitmålat snedtak. Badrum med dusch och wc. I andra änden av våningsplanet finns ett mysigt sällskapsrum som nås via bro över sällskapsrummet en trappa ner.

Sjöpaviljongen Anno 1800-talet

Inrett gästhus på ca 60 kvm precis intill strandkanten med ett fullt utrustat kök med matplats, ett sovrum samt ett badrum. På sjösidan finns en härlig träveranda med plats för sittmöbler. Paviljongen var en gång ett bränneri. Idag finns vissa detaljer bevarade från den tiden.

Brygganläggning

Vid strandlinjen finns en sandstrand och en ordentlig brygganläggning med platsbyggda bänkar och vitmålat staket. Brygganläggningen har en stor bar med utekök med bra arbetsytor utrustat med grillbord, grill och fritös. Plats för flertalet båtar och parkering för vattenskotrar. Flytbrygga med segelbåtsdjup på ca 4 meter och badbrygga.

Drottningholmsmalmen

Ett stenkast från Drottningholms slott ligger Drottningholmsmalmen där människor från början bodde och arbetade för hovet på olika vis. De boende på malmen var bl.a. byggnadsarbetare, trädgårdsmästare, hantverkare och tjänstefolk. På Loviselund drevs ett fullskaligt Wärdshus på 1600-talet och framåt i ett av de nuvarande bostadshusen på gården. Under den här tiden fanns inga broförbindelser till Drottningholms slott utan färjetrafiken anlades vid Loviselunds brygga där ankommande från färjeläget Tyska botten i Bromma kunde övernatta på ön fram till 1700-talets slut. Senare under 1800-talet brändes det olika spritdrycker nere i bränneriet vid vattnet.

I området finns mycket vacker natur med samt närhet till Drottningholms slott. Både förskolor och grundskolor samt golf- och tennisklubb finns i närheten. Fem minuters promenad bort går det bussar till närmaste tunnelbanestation Brommaplan och med bil till Stockholms innerstad tar det ca 20 min. Matbutiker och större utbud av service finns i både Bromma och ute på Ekerö.

Fakta

Adress: Gustav III:s väg 49, 178 93 Drottningholm
Område: Lovön Drottningholm
Kommun: Ekerö
Antal rum: 25 rok
Antal sovrum: 10 till 14
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: DROTTNINGHOLM 1:11
Byggnadstyp: Herrgård i två plan med källare och inredd vind
Byggnadsår: 1680, 1790, 2000
Byggnadsår kommentar: Faktan är baserad på huvudhuset.
Se protokoll för övriga hus.
Uppvärmning: Sjövärme/jordvärme/direkt el
Besiktigad: 2023, se protokoll
Fönster: 2-glas kopplat
Eldstad: kakelugn/öppen spis/gjutjärnspis
Tv- och internetutbud: Fiber Bahnhof
Fasad: Puts på trä/tegel
Tak: Dubbelfalsad plåt
Stomme: Timmer/tegel
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Torpargrund/krypgrund
Grundmur: Murad natursten
Plåtarbete: Svart plåt/koppar
Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/enskilt
avlopp kopplat till kommunalt
Huvudsakligt väderstreck: S
Allmänt skick: Gott
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek
Huvudbyggnad: 500 kvm
Biarea: 84 kvm
Stallbyggnad: 418 kvm
Biarea: 70 kvm
Garage: 225 kvm
Wärdshus: 280 kvm
Sjöstuga: 60 kvm
Tomtarea: 15 857 kvm
Kommentar: Total area 1637 kvm varav boarea 1258 kvm
samt biarea 379 kvm

Driftskostnader
Kommentar: Enligt säljarens uppgifter.
Avser alla fastigheter. Övrigt avser
Fiberuppkoppling. Samfällighet avser
Drottningholmsmalmens vägförening.
Sjöbevattning via privat pump.
Personer i hushåll: 5
Värme: 8 000 kr/mån
El: 4 000 kr/mån
Vatten/Avlopp: 2 333 kr/mån
Sotning: 167 kr/mån
Samfällighet: 783 kr/mån
Försäkring: 3 333 kr/mån
Övrigt: 500 kr/mån
Driftskostnader totalt: 19 116 kr/mån

Taxeringsvärde
Totalt: 18 739 000 kr
Byggnad: 11 139 000 kr
Tomt: 7 600 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 84 kWh per kvm och år
Energiklass: C
Nuvarande elleverantör: Ellevio/Telge

Servitut
Typ: Officialservitut vattenledning, Officialservitut
avloppsledning, Gemensamhetsanläggning
EKERÖ DROTTNINGHOLM GA:2,
Gemensamhetsanläggning EKERÖ
DROTTNINGHOLM GA:1,
Gemensamhetsanläggning
EKERÖ DROTTNINGHOLM GA:3

Inteckningar
Totalt: 14 990 000 kr
Pantbrev, antal: 7













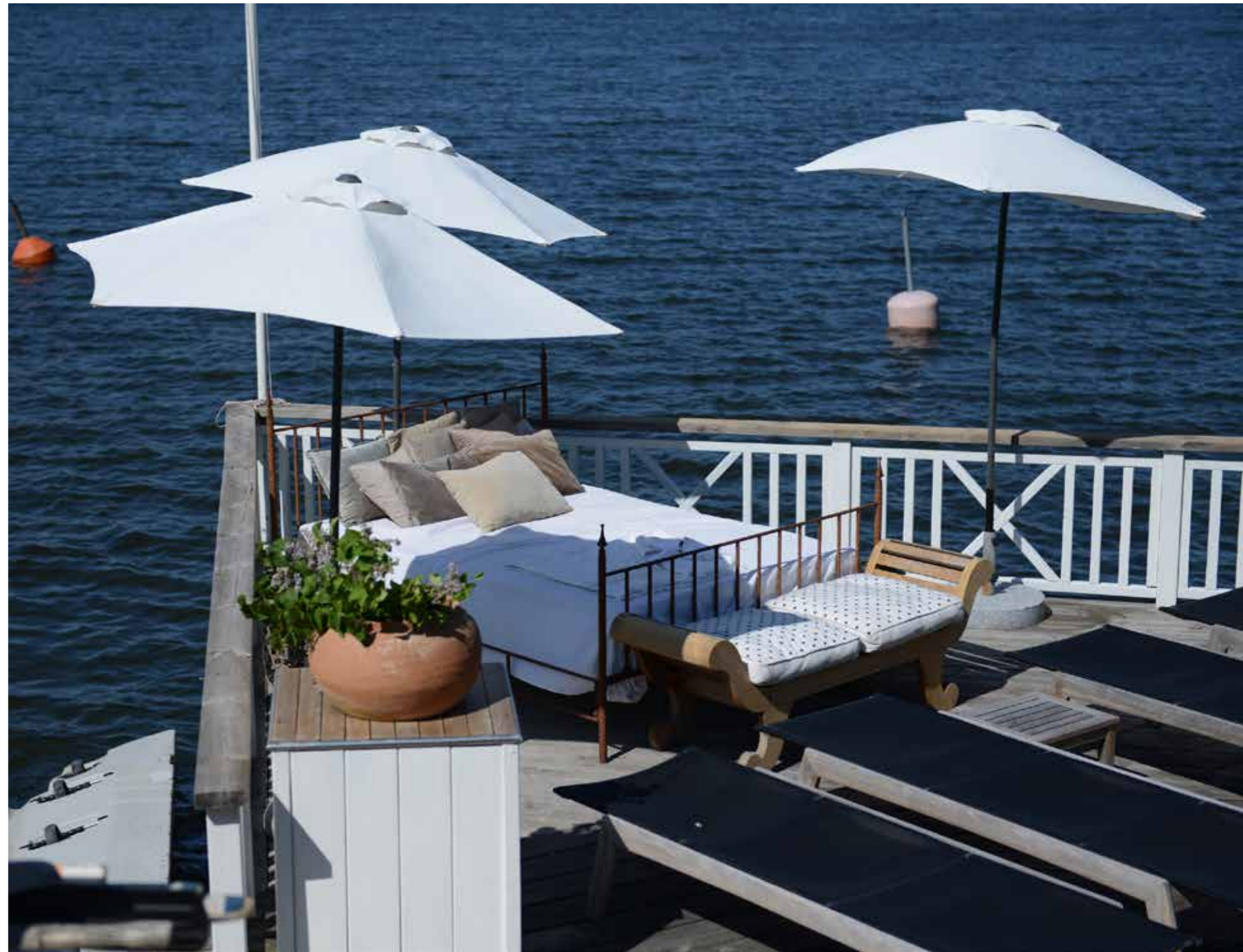








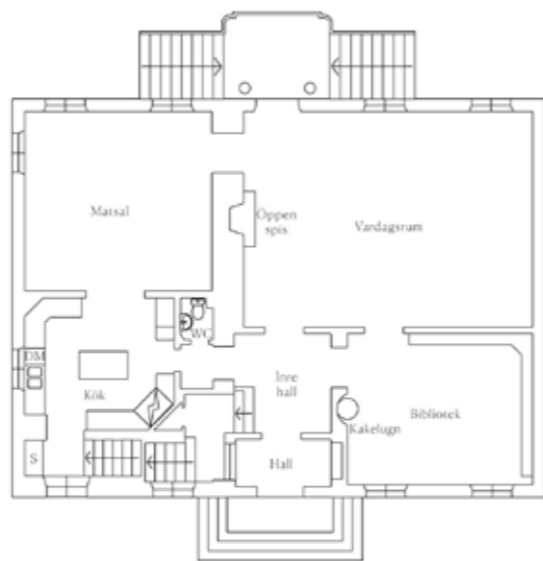




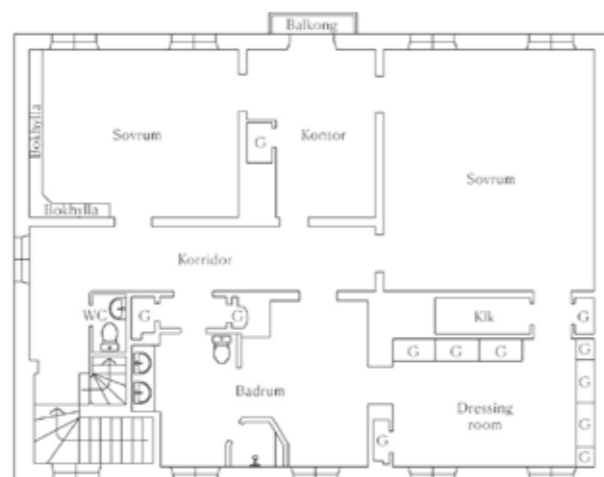
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

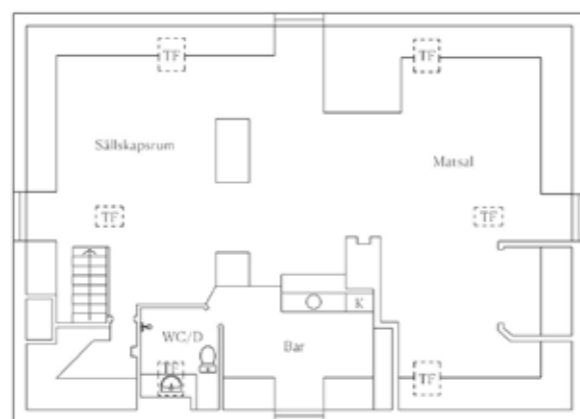
Herrgården, Entréplan



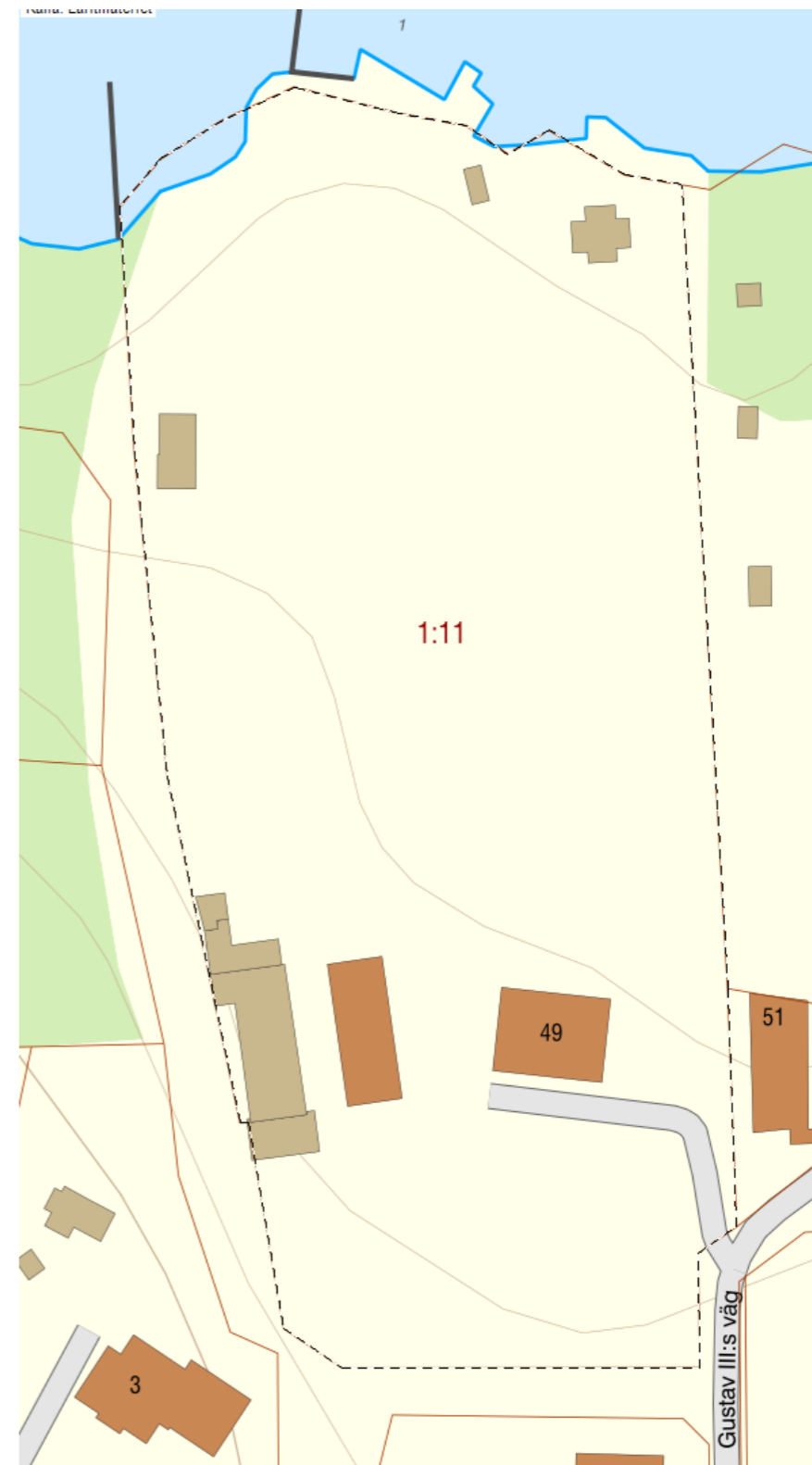
Herrgården, Övre plan



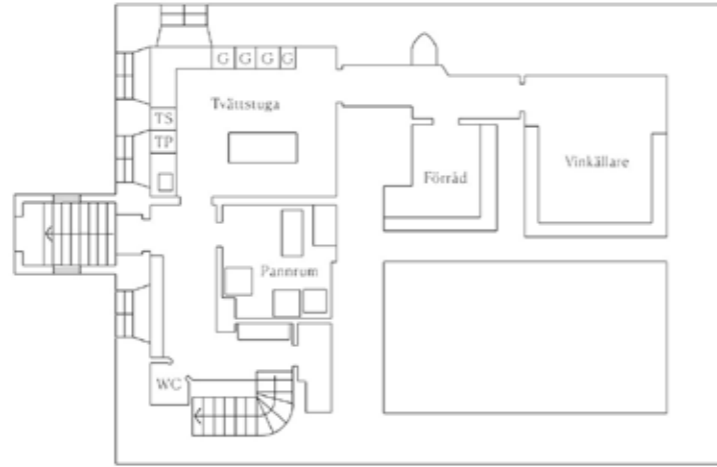
Herrgården, Vindsplan



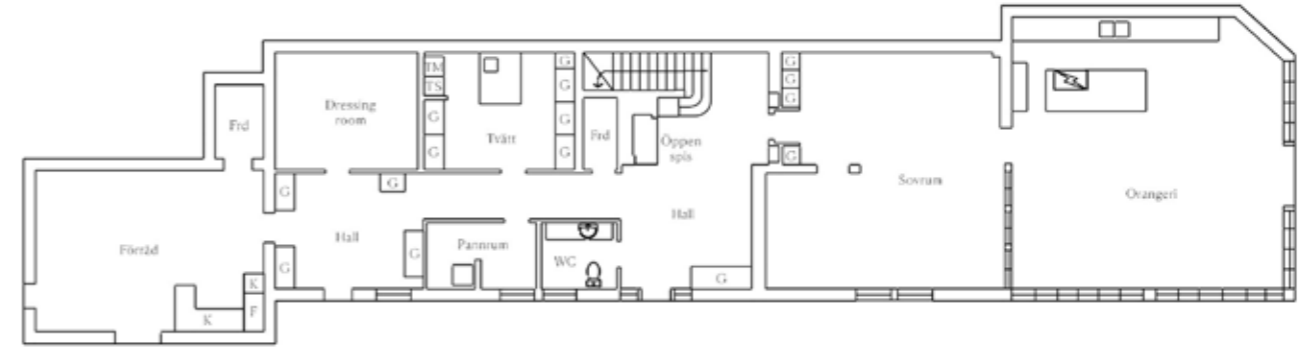
Tomtkarta



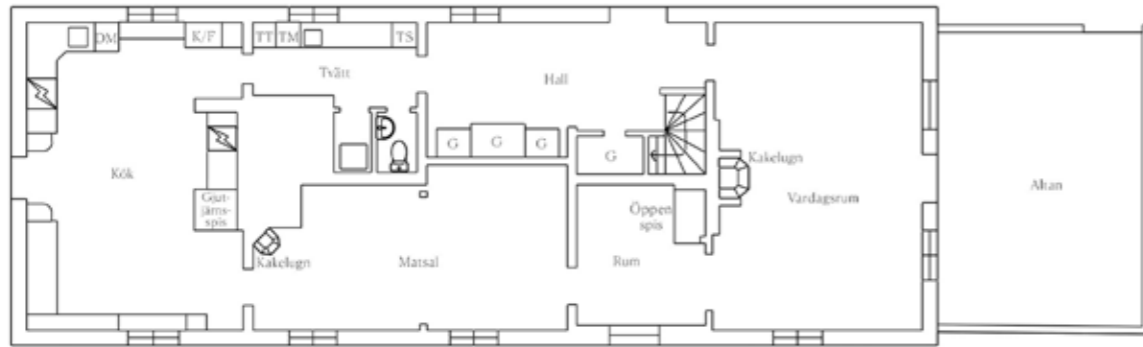
Herrgården, Källarplan



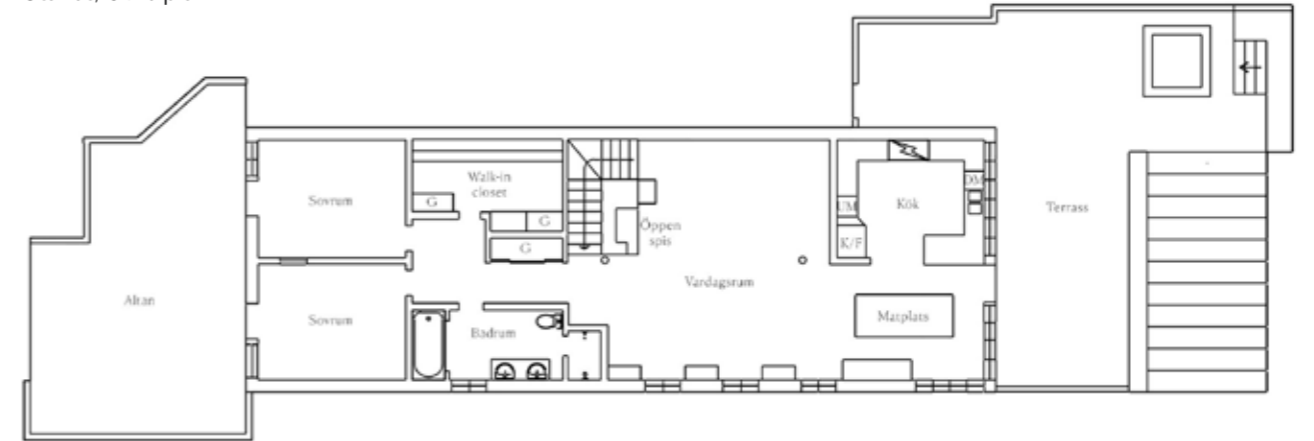
Stallet, Entréplan



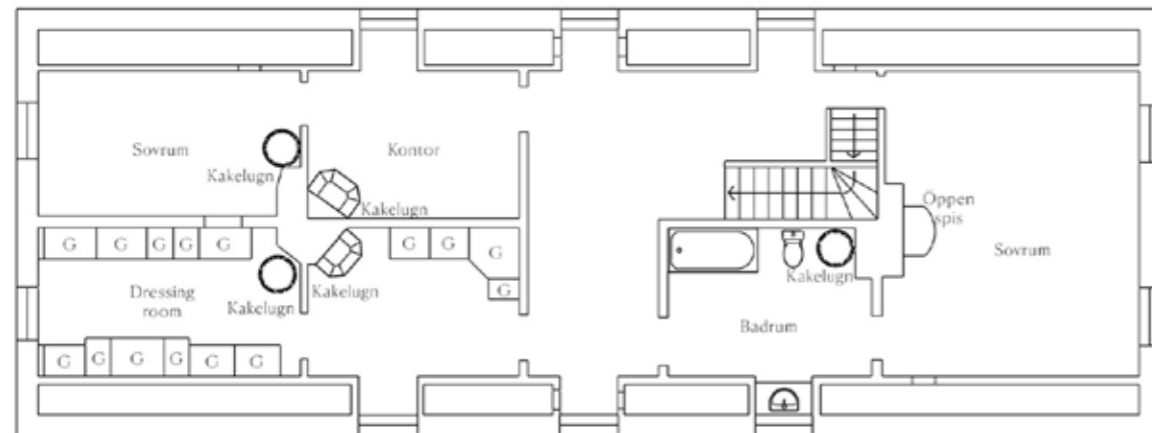
Wårdshuset, Entréplan



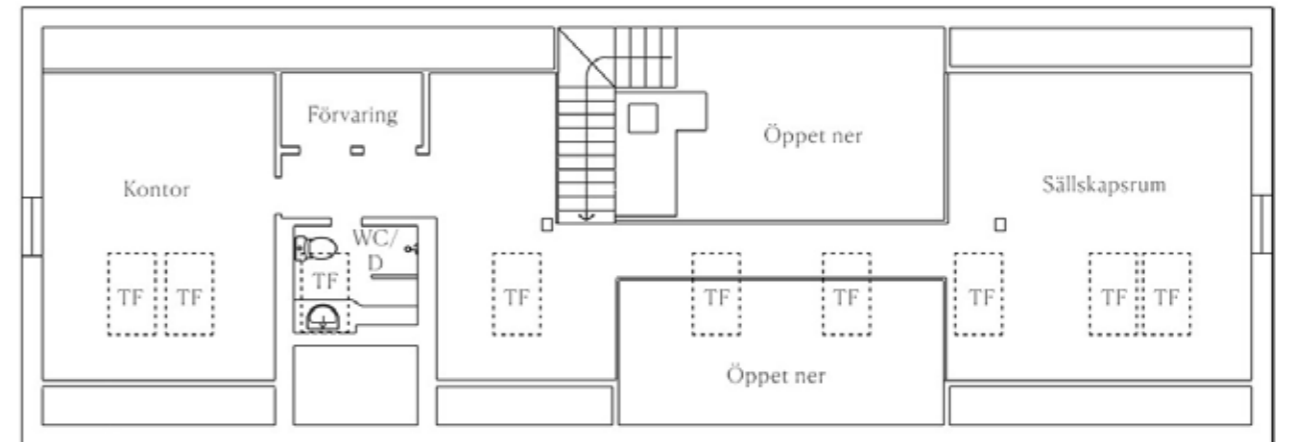
Stallet, Övre plan



Wårdshuset, Övre plan



Stallet, Vindsplan





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare | fil.mag.ek
073-982 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.

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.

