



Skeppsholmen

**Sotheby's**

INTERNATIONAL REALTY



Varmt välkomna till

Lillängsvägen 89

Nacka/Storängen

Ingrid Niclason  
Registrerad fastighetsmäklare  
Fil. kand  
070-572 99 66  
[ingrid.n@sothebysrealty.se](mailto:ingrid.n@sothebysrealty.se)

Skeppsholmen Sotheby's International Realty

## Klassisk funkis, strålande ljust beläget i Storängen/Nacka

Funktionellt och välskött på två plan med ljusa inbjudande sällskapsrum, arbetskök och fem till sex sovrum. Plan, lekvänlig trädgård samt uppställningsplats för två till tre bilar.







## Beskrivning

Välkomna till denna välplanerade och trivsamma villa uppförd 1944 i natursköna Storängen på solig och lättskött tomt i söderläge.

Säljaren har låtit utföra ett flertal större renoveringar som gör att villan idag är i ett mycket gott skick. Husets lugna och insynsskyddade läge erbjuder totalt 225 kvm boendeyta med stora ljusa sällskapsytor och påkostade materialval. Här finns möjlighet att ha upp till sex sovrum och på den stora och plana tomtens alla uteplatser kan du njuta av sol från morgon till kväll.

På entréplan erbjuds ett härligt vardagsrum och en matsal i fil med öppen spis. Här stålar ljuset in från samtliga fyra vädersträck.

Från sällskapsrummen nås balkongen om drygt sex kvm i söderläge.

Intill matsalen är det ljusa och välutrustade arbetsköket placerat med bl a en llespis.

På entréplan återfinns också tre rymliga sovrum - varav två med förvaring - samt badrum med dusch.

Bostadens nedre plan erbjuder ett stort sällskapsrum med eldstad och utgång till trädgården. Det som tidigare varit ett garage byggdes 2017 om till en egen svit med sovrum och ett eget badrum. Då denna del även nås via egen entré kan den fungera för generationsboende och t ex för uthyrning. Det tredje möjliga sovrummet på detta plan har gott om plats för både dubbelsäng, arbetsplats och övrig möblering.

Intill detta sovrum ligger ett totalrenoverat badrum/spa med mycket hög klass.

På nedre planet återfinns även en kombinerad tvättstuga/klädkammare där även värmepanna och varmvattenberedare placerats.

Alldeles intill huset i denna villaidyll erbjuds fina promenadvägar och löparspår såväl som bad i intilliggande Järta sjö.

Med tåg och buss tar du dig in till stan med täta turer och när Slussen på ca 10 minuter.

Storängens station ligger endast ett par minuter bort.

Vid en kortare promenad nås Sickla köp kvarter med ett brett utbud av butiker, stormarknad och träningsställen samt Nacka Forum som erbjuder liknande möjligheter. I området finns flera skolor från förskolor upp till gymnasieskolor.

## Fakta

Fast. beteckning  
SICKLAÖN 216:4

Ägandeform  
Friköpt - Småhus

Adress  
Lillängsvägen 89  
13141 Nacka

Område  
Nacka/Storängen

Kommun  
Nacka

Boarea  
169 Kvm

Biarea  
54 Kvm

Tomtarea  
1079 Kvm

Byggnadsår  
1944

Byggnadstyp  
Enplanshus med suterrängplan

Servitut (typ)  
Avtalsservitut, Avtalsservitut villa,  
Officialservitut väg

Radon  
160 bq/kubikmeter enligt  
långtidsmätning 2020-02-12

Inteckningar  
Totalt: 5 269 000 kr  
Fördelat på: 13 pantbrev

Taxeringsvärde  
Totalt: 6 098 000 kr  
Byggnad: 2 358 000 kr  
Tomt: 3 740 000 kr  
År: 2021  
Kod: 220

Ventilation  
Självdrag samt frånluft

Vatten & avlopp  
Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp

Uppvärmning  
Markvärmepump

Energi  
Energiprestanda: 115 kWh/m<sup>2</sup>  
Energiklass: D  
Registrerad: 2021-11-18

Driftkostnader  
Personer i hushåll: 2  
Värme: 1201 kr/mån  
Vatten/avlopp: 944 kr/mån  
Sotning: 83 kr/mån  
Försäkring: 608 kr/mån  
Övrigt: 1637 kr/mån  
Totalt: 4 473 kr/mån  
Övrigt avser Nacka Energi (elnätet).  
IV/A avgiften ingår även renhållning.  
Fiber via Bahnhof kostar 4 168 kr/år.  
Securitas larm kostar 3 600 kr/år.

Besiktigad  
2022-07-20

















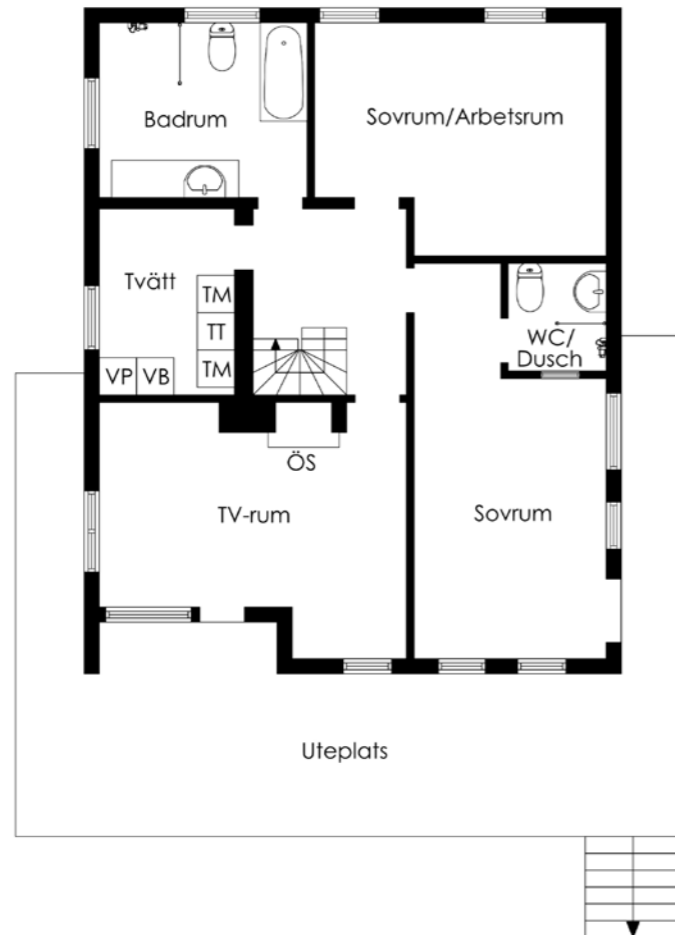






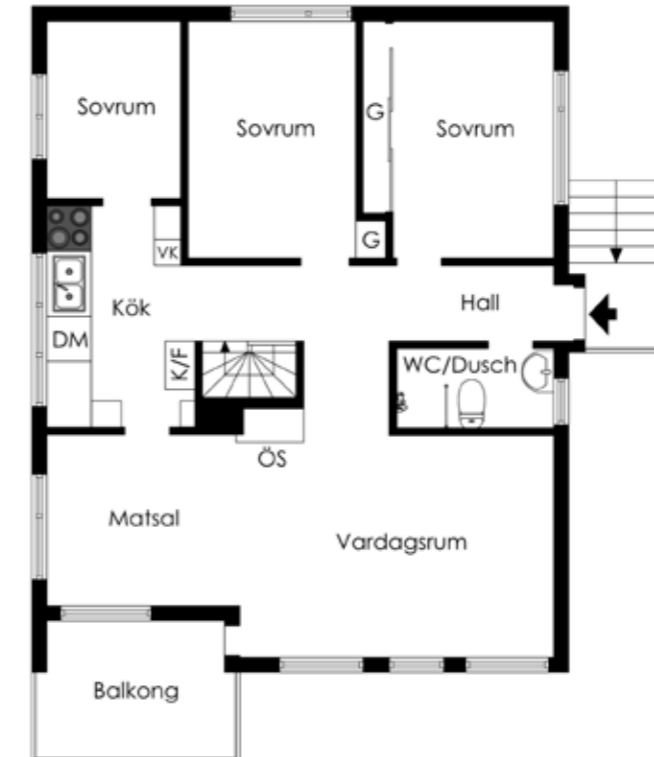
## Planlösning - Soutterrängplan

Planlösningen är ej skalnlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.



## Planlösning - Övre plan

Planlösningen är ej skalnlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.





## Tomtkarta -SICKLAÖN 216:4



## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för fastigheten samt hur budgivningen ska gå till.

Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när fastigheten 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 fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att fastigheten köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Köparens undersökningsplikt innebär att denne 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 fastigheten. Kraven på undersökningen är långtgående och det är därför viktigt att du som köpare undersöker fastigheten noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel eller är fastigheten i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådan fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka oavsett om säljaren själv kände till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i tio år. Någon generell upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte för säljaren. Men om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. För fastighetsköp gäller jordabalkens 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 fastigheten 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 fastigheten. Mäklaren har inget ansvar för fastighetens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## Lokal expertis - Global räckvidd

Med 25 år i branschen och över 500 sålda hem kan ni tryggt lämna över er bostadsförsäljning till mig. Jag är med er hela vägen och tar hand om både stort och smått. Min erfarenhet och kunskap visar sig i mina nöjda kunder och goda rekommendationer. Tillsammans med Skeppsholmen Sotheby's i särklass bästa marknadsföring är detta en oslagbar kombination.

Jag har en femårig högskoleutbildning och har arbetat med marknadsföring innan jag tog steget att utbilda mig till fastighetsmäklare. I mitt yrke får mitt intresse att hjälpa andra på ett tryggt och professionellt sätt blomma ut. Välkommen att kontakta mig, i vilket skede du än befinner dig i inför en stundande försäljning.



Ingrid Niclason  
Registrerad fastighetsmäklare  
Fil. kand  
070-572 99 66  
ingrid.n@sothebysrealty.se



Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY