





Strandtomt med egen brygga i söderläge med underbar trädgård

Villa mycket attraktivt belägen med strandtomt och egen brygga i bästa söderläge och solbelyst från morgon till kväll. Underbar trädgård designad av Ulrika Sommar i en svårslagen kombination av växter i en vacker färgskala. Grusgångar och stenlagda stigar, platt barnvänlig gräsmatta och brygga. Utsikt över Uppenbarelskyrkan ritad av Ferdinand Boberg förstärker karaktären av Saltsjöbaden. Uteplats i betong med pergola och utekök ger känslan att vara på sydligare breddgrader. Villan från 1952 om totalt 275 kvm varav 252 kvm boarea har stora fönster vilket ger ett härligt ljusinsläpp och med utsikt över vattnet. Välplanerad familjevilla och plats för stort socialt umgänge såväl som familjeliv disponerad på flera halvplan vilket ger hemmet karaktär. Två sällskapsrum, matsal och orangeri/vinterträdgård mot vattnet samt generöst kök på detta plan. En halvtrappa upp den privata delen med tre sovrum och badrum. En halvtrappa ned kontor, sovrum, dusch, tvättstuga, vinkällare och groventré. Garage som idag är förråd samt carport. Närhet till skolor, kommunikationer, aktiviteter som till Hotellviken och Baggensfjärden.

Sävstigen 1/Ringvägen 52
8 rok | 252 kvm | Tomt 2.780 kvm
35.000.000 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

Entréplan

Hall med stenbelagt golv och med inbyggda garderober. Från hallen nås sällskapsrummet och här möts man av ett fantastiskt ljusinsläpp från stora fönster med utsikt över den grönskande trädgården och vattnet. Ekparkett på golv, platsbyggda bokhyllor, generös öppen spis och god plats för socialt umgänge. Fönsterdörrar med utgång till altanen och trädgården integrerar inne och utomhusmiljön. En trappa ned ytterligare ett sällskapsrum med stora fönster i teak och stenlagt golv, värmeburet. Intill ligger orangeriet eller vinterträdgården med betonggolv vilket är värmeburet. Matsal med plats för ett större middagssällskap en halvtrappa upp ger en härlig utsikt över vattnet. Platsbyggt kök ritat av Anki Gneib med maskinell utrustning från Smeg, Bosch och Gaggenau. Köksö i Corian och goda arbetsytor. Stilren gästwc intill hall.

Övre plan

Det övre planet har två sovrum mot Sävstigen och master bedroom lugnt beläget mot trädgården och med utsikt över vattnet. Badrum vilket kommer att renoveras men idag med inredning i grått, kommod med dubbla handfat och skiva av marmor. Badkar, dusch och wc.

Nedersta planet

Det nedersta planet rymmer ett sovrum och ett kontor. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare från Miele. Groventré med dusch och wc. Vinkällare.

Villan är nyligen uppmätt till 252 kvm boarea samt 23 kvm biarea och mätbevis finns. Enligt fastighetsutdraget är den registrerad som 185 kvm boarea och 58 kvm biarea. Fastigheten ägs idag av ett företag.

Tomt

Underbar grönskande tomt med sjöstuga och brygga. Underbar trädgård av trädgårdsdesignern Ulrika Sommar med perenner/ gräs som hasselört, bergenia, jättetäppslilja, iris, lavendel, japansk malört och träd/ buskar som silverpäron som vildvin klättrande i fantastisk färgskala. Stort trädäck i bästa söder och sydvästläge. Uteplats med pergola, betonggolv och damm. Utekök med restaurangsköksmaskiner, stekhäll, wok på gas och träkolsgrill, och här ges utrymme för sociala sammankomster. Garage idag inrett som förråd och carport med plats för två bilar.

Området

Området hörde ursprungligen till godset Erstavik och förvärvades år 1891 av finansmannen K.A. Wallenberg i syfte att bilda ett villasamhälle som sedermera kallades Saltsjöbaden. Neglingeöarna är en vik som via Pålänsvägen och Baggensfjärden hänger ihop med Östersjön. Vårgårdssjön och Neglingemaren är havsvikar med förbindelse till Baggensfjärden. I öster begränsas Neglingeöarna av Neglingeön och i väster av Tattby samt Tattby naturreservat vars östra gräns går en bit ut i viken. Mellan Tattby och Neglingeön går Tattbybron för gång- och cykeltrafik. Här står sedan 1913 Uppenbarelsekyrkan, Saltsjöbaden ett verk av arkitekten Ferdinand Boberg.



Fakta

Bostaden

Adress: Sävstigen 1 / Ringvägen 52, 133 35
Saltsjöbaden
Kommun: Nacka
Antal rum: 8 rok
Antal sovrum: 4
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: RÖSUNDA 9:5
Byggnadstyp: 1 plan med suterängdel (1/2 plans lösning)
Byggnadsår: 1952
Uppvärmning: Vattenburen värme genom bergvärme
Fönster: 2-glas fönster med kopplade bågar, 2- och 3- glas isolerglasfönster
Eldstad: Öppen spis
Fasad: Slammat tegel och lite träpanel
Tak: Sadeltak klätt med betongpannor över takpapp och råspont och en mindre del koppar.
Stomme: Tegel, lättbetong (bedömt) trä
Bjälklag: Betong vindsbjälklag av trä
Grundläggning: Betongplatta på mark (pålad enligt ritning) och kryppgrund
Grundmur: Betong, betonghålstén
Ventilation: Självdrag (punktutdrag från badrummet)
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/ Kommunalt avlopp.

Storlek

Tomtarea: 2 780 kvm
Biarea: 23 kvm
Boarea: 252 kvm
Kommentar: Enligt fastighetsutdraget 185 kvm boarea och 58 kvm biarea

Driftskostnader

Kommentar: El 2023 är 39 810 kWh.
Övrigt är Telia bredband.
El: 6 765 kr/mån
Vatten/Avlopp: 900 kr/mån
Försäkring: 1 288 kr/mån
Övrigt: 892 kr/mån
Driftskostnader totalt: 9 845 kr/mån

Taxeringsvärde

Totalt: 14 039 000 kr
Byggnad: 3 039 000 kr
Tomt: 11 000 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 287 kr

Energi

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 187 kWh per kvm och år
Energiklass: F
Registrerad: 2023-09-26

Inteckningar

Totalt: 6 750 000 kr
Pantbrev, antal: 7

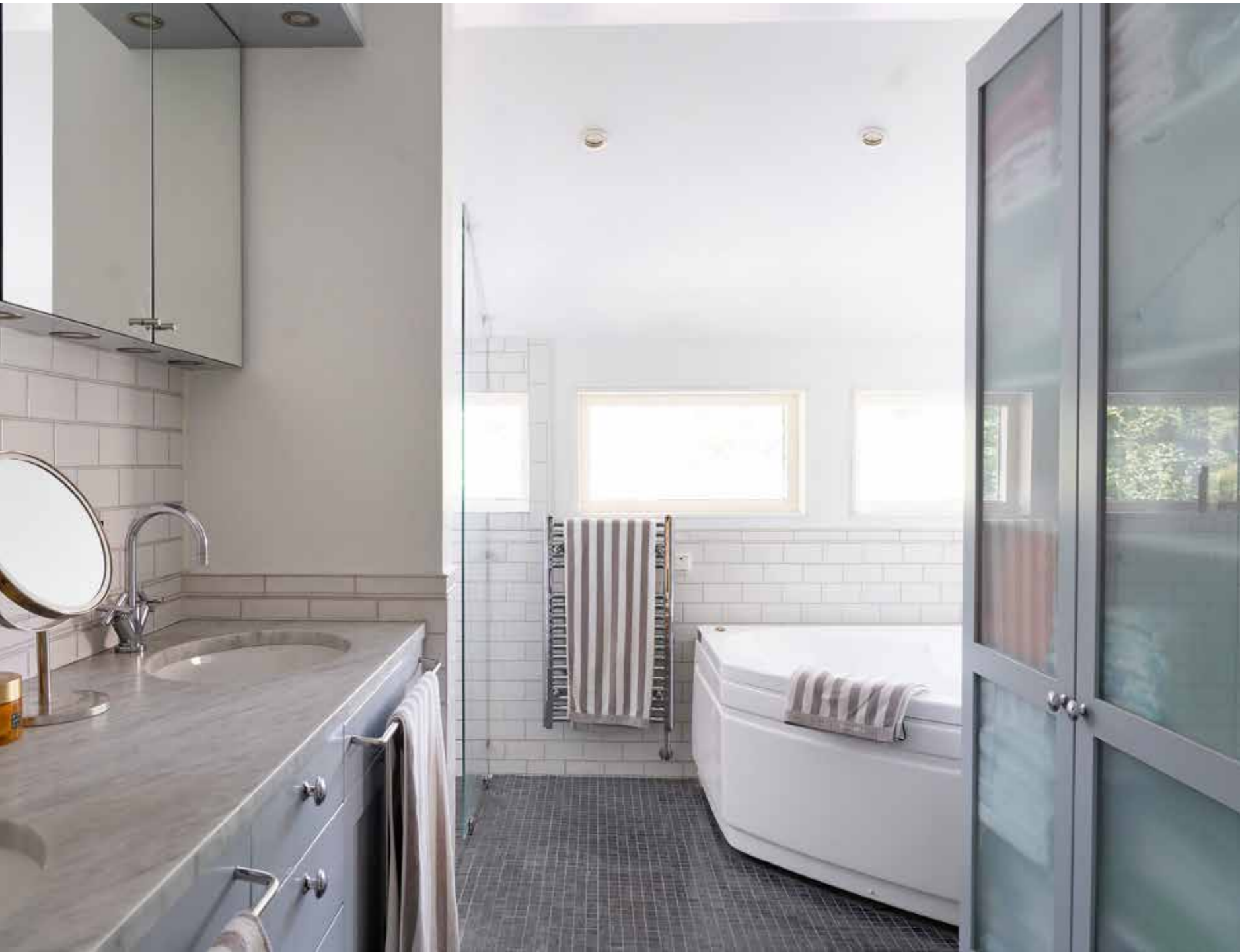








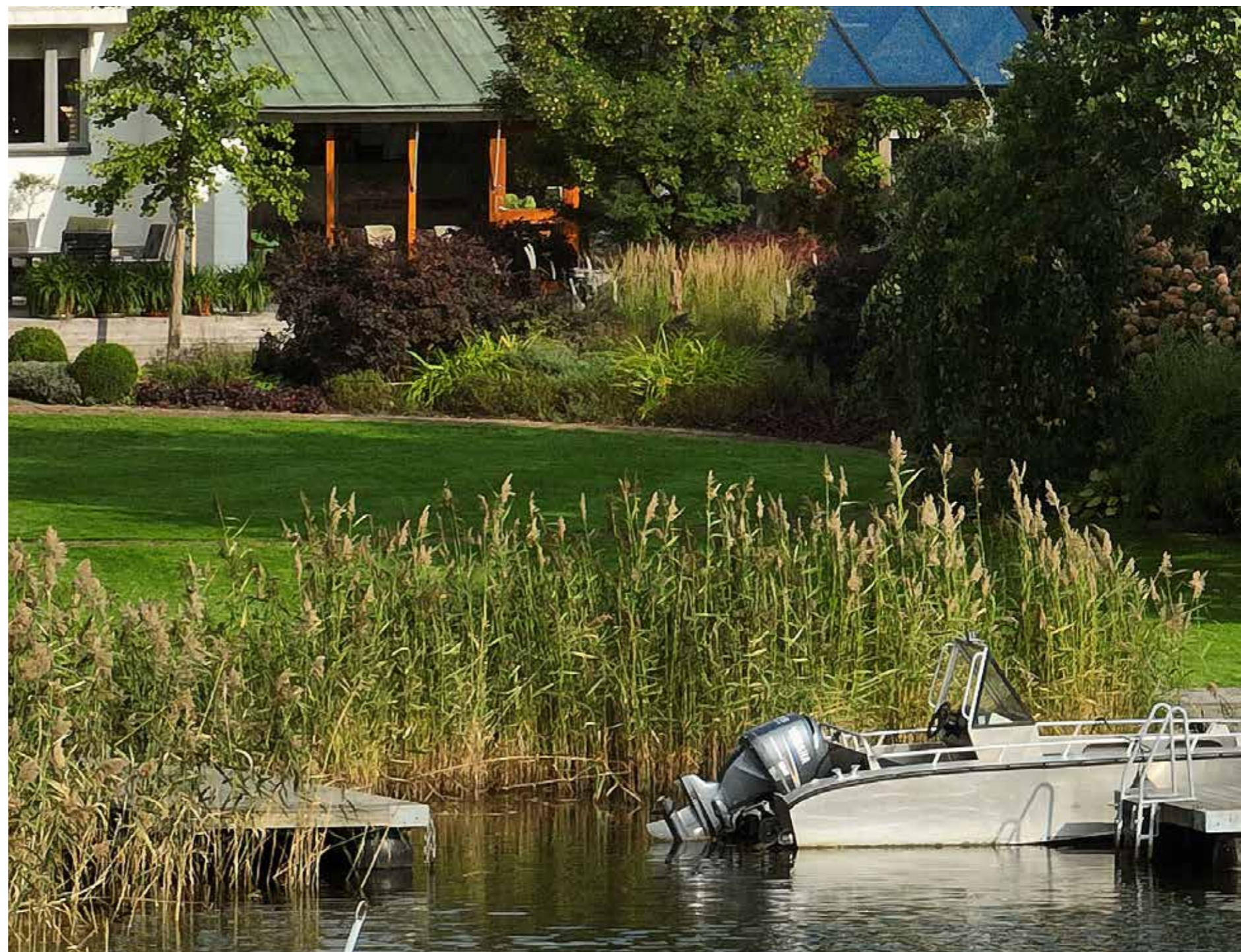














Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

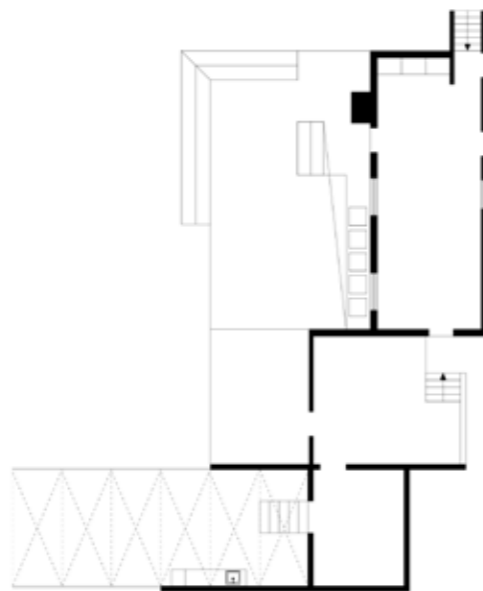
Övre plan



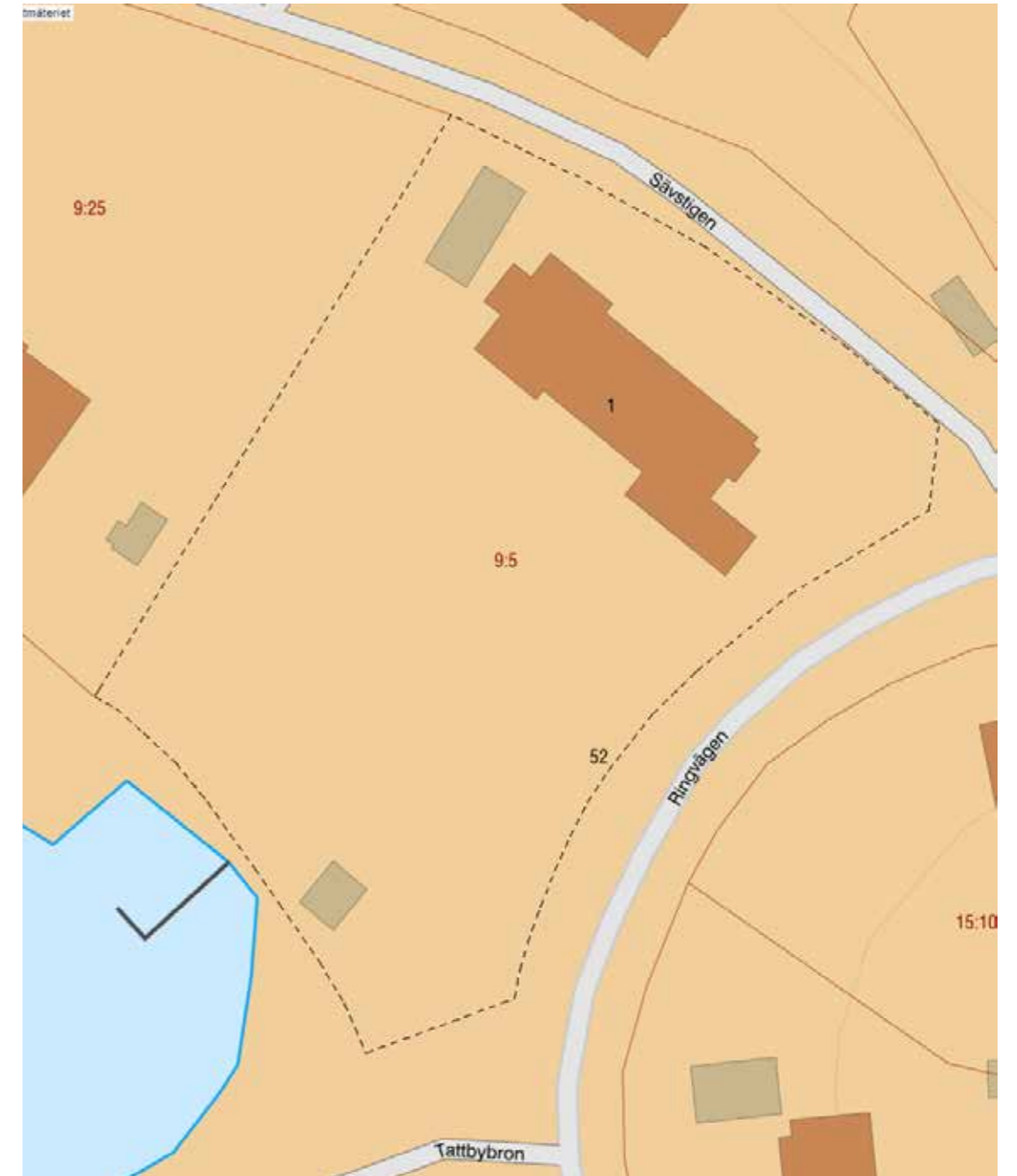
Nedre plan



Utomhus



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

når 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.

