





## Villa med härlig strandtomt i Vaxholm

Välkommen till denna härliga villa på stor tomt med ett fantastiskt läge knappt 5 minuter från Vaxholm stad och bara ca 30 minuter från Roslagstull. Här kan du njuta en magiskt härlig utsikt med vackra solnedgångar. Stor brygga för härliga bad, fiske och grillkvällar. Idag uppdelad i tre lägenhetsdelar (157+53+53 kvm) men går att slå samman som den ursprungligen planerades. Perfekt för generationsboende eller ha kvar någon uthyrningsdel för ett eget billigare boende.

**Stockholmsvägen 3 | Vaxholm, Engarn**  
**7 rok | 263 kvm | Tomt 7.598 kvm**  
**18.975.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Staffan Hempel, 073-040 01 00  
staffan.h@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

Välkommen till denna härliga villa med ett fantastiskt läge knappt 5 minuter från Vaxholm stad och bara ca 30 minuter från Roslagstull. Här kan du njuta en magiskt härlig utsikt med vackra solnedgångar. Stor brygga för härliga bad, fiske och grillkvällar.

Villan är idag uppdelad i tre lägenhetsdelar. Övre planet om 157 kvm och två sovrum är förberedd i bjälklaget för en trappa ned till en av de undre lägenheterna om 53 kvm. Lägenheterna på det undre planet har ingång från sjösidan och har mycket bra effektiva planlösningar. Det går bra att köra ned till de två mindre lägenheterna med bil och parkera direkt utanför bostäderna.

All uppvärmning sker via vattenburen golvvärme för bästa inomhuskomfort. I vardagsrummet på entréplanet finns ett ej använt kylaggregat som går att koppla in.

Mitt emot villan ligger naturreservatet Kullön. Med mycket fina natur och strövområden.

## RENOVERING, UNDERHÅLL OCH HISTORIK

Brygganläggningen är från 2006.

Huset stod klar 2012 och har sedan dess varit uthyrt och genomgått sedvanligt underhåll.

Alla vitvaror i alla lägenhetsdelar är ca 3 år gamla.

2020 byttes pumpen till brunnen.

2023 målades huset utvändigt.

Gastuben till entréplanets kök där gasspis är installerad är placerad i pannrummet där också all annan teknik finns installerad. Här kommer man även åt fastighetens golvvärmeinstallationer vid luftningsbehov etc.

Huset är nu 12 år gammalt och framförallt är det köksdelarna som känns lite slitna

## KOMMUNIKATIONER

Busshållplats Engarn finns inom gångavstånd.

Bussen går till Tekniska högskolan.

För dig som vill åka kommunalt till Täby är buss till Arninge i dag ett mycket bra alternativ med vidare transport via Roslagsbanan.

## GARAGE / PARKERING

Stort öppet dubbelgarage om 48 kvm med dubbla garageportar. Betongplattan har förberetts med ingjutna rör för vattenburen värme. Garaget är även förberett för att installera en toalett. På tomten finns möjlighet att parkera ett flertal bilar.

## YTOR

Bostaden är idag uppdelad i tre lägenhetsdelar fördelad på dessa ytor:

Övre plan med 3 rum och kök samt klädkammare och två badrum om 157 kvm.

Nedre plan med 2 lägenheter om vardera 2 rum och kök samt klädkammare. Lägenheterna är 53 kvm styck. Pannrum och stora förrådsytor i souterrängdel om 28 kvm.

Utöver bostaden och garaget finns även ett uthus/ vedbod samt ett litet gästhus. Husgrunden från det ursprungliga huset finns kvar. Kan fungera som en fin inramning för sommarplanteringar etc.

## ENERGI

Är man intresserad av att förbättra fastighetens energiförbrukning är det möjligt att koppla in de redan monterade solpanelerna. Säljaren har tidigare fått en uppskattning på pris avseende detta om runt 50.000 kr för att koppla samman hela systemet i en helhetslösning som även innefattar braskaminen samt återvinning på frånluften.





# Fakta

## Bostaden

Adress: Stockholmsvägen 3, 185 51 Vaxholm  
Område: Vaxholm, Engarn  
Kommun: Vaxholm  
Antal rum: 7 rum och 3 kök  
Antal sovrum: 4  
Pris: 18 975 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: ENGARN 1:9  
Byggnadstyp: Tvåplanshus i souterräng  
Byggnadsår: 2012  
Uppvärmning: Markvärmepump  
Besiktigad: 2024-07-01  
Eldstad: Braskamin  
Fasad: Trä  
Tak: Falsad plåt  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Betongplatta  
Grundmur: Betong  
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om/Enskilt avlopp.  
Allmänt skick: Normalt

## Storlek

Boarea: 263 kvm  
Biarea: 28 kvm  
Garage: 48 kvm  
Tomtarea: 7 598 kvm

## Driftskostnader

Kommentar: Enligt säljarens uppgifter  
Personer i hushåll: 7  
Värme: 1 504 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 383 kr/mån  
Renhållning: 331 kr/mån  
Försäkring: 1 082 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 3 300 kr/mån

## Taxeringsvärde

Totalt: 13 092 000 kr  
Byggnad: 4 492 000 kr  
Tomt: 8 600 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220

## Energi

Energistatus: Utförd  
Registrerad: 2024-07-15  
Energideklarationsadress: Stockholmsvägen 3

## Servitut

Typ: Avtalsservitut brunn, Officialservitut väg,  
Avtalsservitut

## Inteckningar

Totalt: 3 900 000 kr  
Pantbrev, antal: 10

















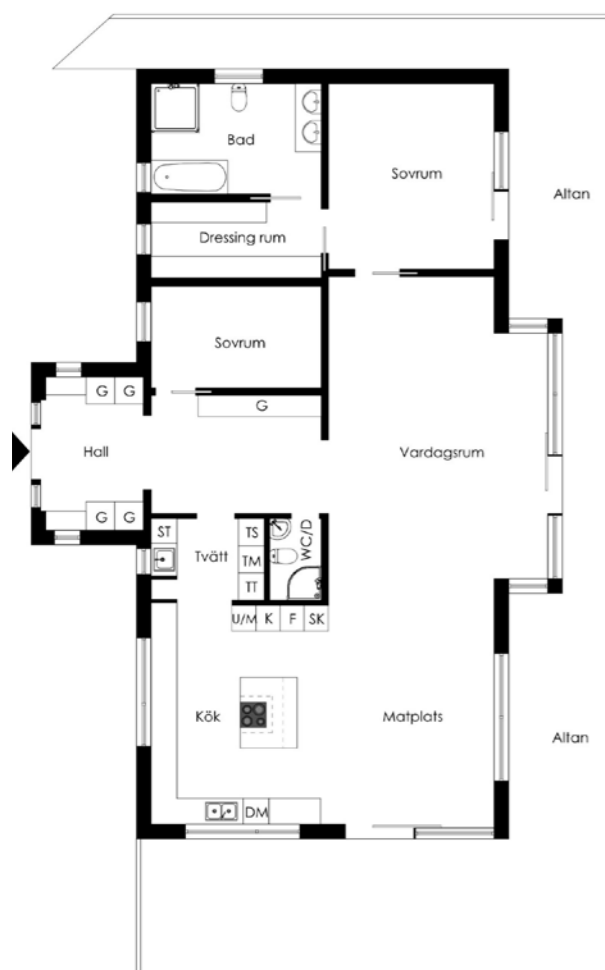




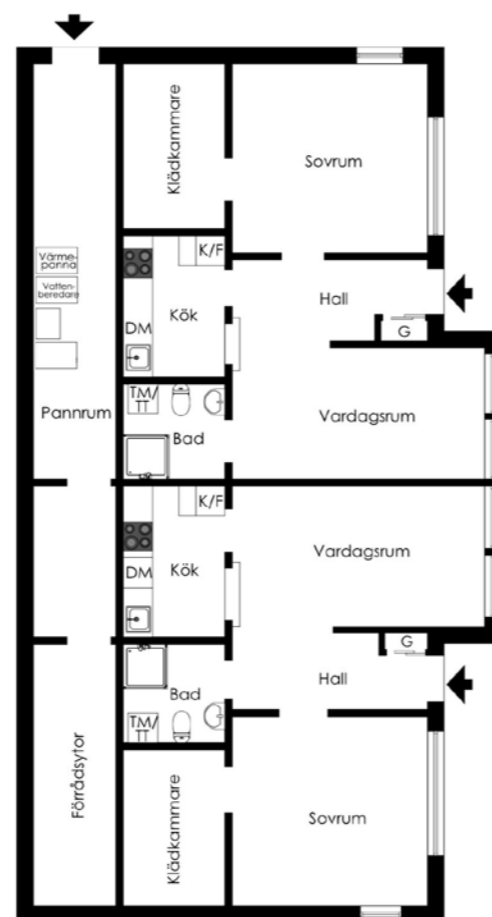
# Planritningar

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Entréplan



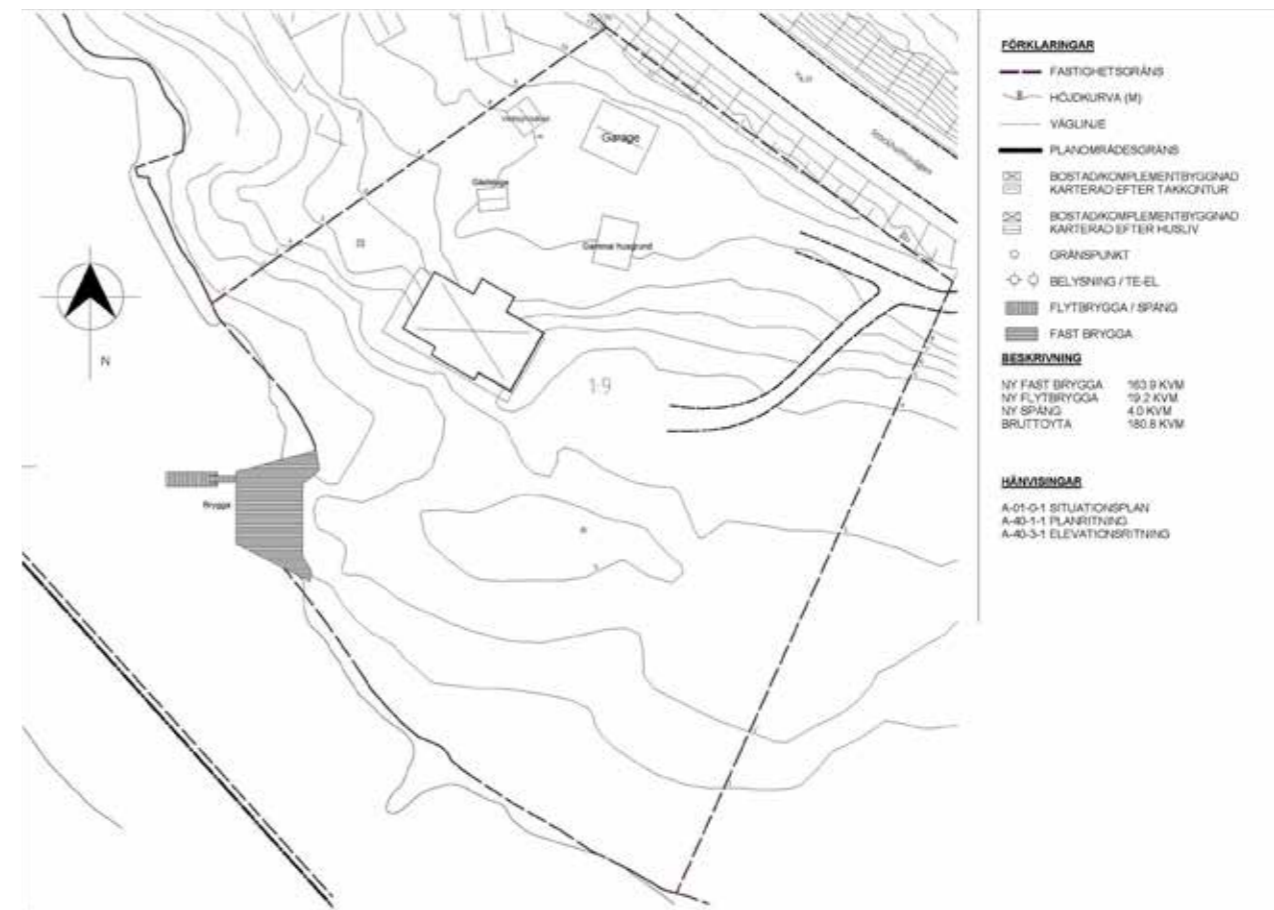
Undre plan



# Tomtkarta



# Situationsplan





## Staffan Hempel

Registrerad fastighetsmäklare  
073-040 01 00  
staffan.h@sothebysrealty.se

Med stort fokus på service och kvalitet är mitt mål att se till att inget lämnas åt slumpen för att du ska känna dig riktigt nöjd med affären. Erfarenheten och skickligheten som krävs i denna typ av affärer får man bara genom hårt arbete samt att genomföra otroligt många affärer. Engagemang och leverans är mina honnörsord.

Med en bakgrund i byggbranschen och nu drygt 18 år som fastighetsmäklare har jag gedigen fastighetskunskap. De senaste åren har jag förmedlat några av innerstans dyraste vindar och våningar samt premiumvillor i Stockholms närförorter. Att göra affärer är min passion, jag ger mig aldrig i svåra situationer eller tuffa förhandlingar. Det gäller att komma till avslut.

## 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.

## 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



