





Stilrent och harmoniskt på unik strandtomt om en halv hektar i Bodarna/Uppsala

Välkommen till detta drömboende i yttre delen av Vårdsättraviken med stilrent sammanhållen arkitektur och en lång strandlinje. Den totala boytan är ca 285 kvm och är fördelad på två byggnader ritade av arkitekterna Jan Erik Bergström respektive Max Holst. Bostadshuset stod färdigt 2014 och annexbyggnaden, ett tiotal meter från bryggan, byggdes 2021. På den storslagna tomten med ekar och mjuka bergspartier i dagen återfinns även garage med en bagarstuga i samma byggnad samt sjöbod och förråd.

Uddvägen 2
7 rok | 230 kvm
24.000.000 kr/bud

Varmt välkommen.

Ingrid Niclason, 070-572 99 66
ingrid.n@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Med ett mycket bra läge i den yttre delen av Vårdsätraviken ligger denna förtrollande fastighet med lång strandlinje och två fristående stilrena byggnader.

Vid fastighetens entré ligger garaget med tillhörande förråd. Bagarstugan med sin stora vedeldade tunnbrödsugn och med ursprung från Piteå tillhör också denna byggnad.

Bostadshuset är omsorgsfullt ombyggt från grunden under flera års tid och en helt ny annexbyggnad har tillkommit ett tiotal meter från den egna bryggan.

På entréplan är planlösningen öppen och ljuset strömmar in i det generösa köket och vardagsrummet i öppen planlösning. Sovrumsavdelningen om 3 sovrum samt badrum ligger avskilt från sällskapsytorna. Samtliga sovrum har s k ryggåstak och utgång till altan liksom sovrum nr 4 som idag används som arbetsrum. Glasdörrarna till altanerna är specialbeställda och är 220 cm höga. Det finns tre badrum på detta plan - två med dusch och toalett samt ett privat med badkar i sovrumsavdelningen.

På övre plan återfinns ett generöst allrum genom vars pryldande fönster Mälarens vatten breder ut sig samt ett stort sovrum med badrum intill.

Annexbyggnadens luftiga rum har stora fönsterpartier, ryggåstak samt eldstad. Här finns också ett loft samt badrum med dusch och Wc samt en separat kontorsdel i husets södra del.

Den stora bryggan är väl förankrad i urberget på issäker höjd och med ett vattendjup på tre meter kan större båtar angöra vid denna. Här har familjen under flera år skapat ett helt unikt boende, stilrent och harmoniskt i grönskan ut mot Ekolns strand i en fin symbios med naturen.

Entréplan
Entré med ett italienskt stengolv, inbyggda takspotlights samt separat klädavhängning. Tvättstuga med inredning från Lidhults samt klinker på golv. Tvättmaskin & torktumlare (Miele 2020) samt bergvärmepump.

Inre hall med utgång till frukostaltan. Vägghasta garderober samt förråd under trappa till övervåning. Helkaklat badrum med dusch, wc samt italienskt stengolv. Inbyggda takspotlights. Arbetsrum med ryggåstak samt utgång till altan.

Kök med platsbyggd köksinredning från Lidhults. Klinker ovanför arbetsbänkar i mörk kalksten (Roma), Kyl & Frys från Liebherr, 90 cm bred gasolspis från Smeg och fläkt från Fjärråskupan. Köksö som är förberedd för vatten och avlopp.

Vardagsrum med utgång till stor altan i söder, öppen spis inne såväl som ute med gemensam murstock. Stora glaspartier.

Hall med fem vägghasta garderober.

Samtliga sovrum har utgång till altan. Badrummet med badkar har ryggåstak samt utgång till altan, delvis kaklade väggar samt italienskt stengolv.

Övre plan

Stort allrum med inbyggda takspotlights. Generöst sovrum med helkaklad dusch och Wc intill. På övervåning finns även två vägghasta garderober samt förråd i kattvind.

Huset har genomgående trägolv.

Annexet

Det stora rummet har ryggåstak samt stora glaspartier ut mot vattnet och en braskamin. Vägghastpanelen och takpanelen i slätspont går i liv genom hela byggnaden. Badrum med dusch och Wc, helkaklade väggar samt ett italienskt stengolv med golvvärme. Det finns en separat kontorsdel med stora fönsterpartier och en trappa upp finns ett loft. Huset värms upp med vattenburen golvvärme.

Parkering i garage samt parkering på gården. Det finns även parkeringsplatser i anslutning till annexbyggnad.

Renoveringar

2011-2014 Huvudhuset byggdes om från grunden av Husmästarna AB. Arkitekt Jan- Erik Bergström. All el på fastigheten är dragen av Sommer Elteknik AB.

Altanfönster och altandörrar har höjd 220 cm (standard 210 cm).

Köket är från Lidhults. Bergvärme installeras tillsammans med vattenburen golvvärme för undervåning och vattenburna radiatorer för övervåning. Garagets fasadpanel byts ut till samma som huvudhuset.

Bagarstugans tunnbrödsugn renoveras av Mariebergs Kakelugnsmakeri.

Rökgasfläkt installeras.

2013 Bryggan ersätts med ny bryggga, konstruerad av järnbalkar på sten/berg. Konstruktionen ligger ovanför högsta punkten för isen, för att gå fri under vintertid. Bryggans yta är ca 70+30 kvm. 2019 Fristående förråd öster om garaget rivs och ersätts med ny byggnad enligt samma mått och utseende som originalet. Fullt isolerat förråd i golv, väggar och tak.

Husmästarna AB är huvudentreprenör och ellarbeten utförs av Sommer Elteknik AB. Runt fönster installeras på övervåning i huvudbyggnaden och ersätter befintliga fönster. 2020/2021 Uppförs annexet. Arkitekt är Max Holst. Uppvärmning sker genom vattenburen golvvärme. Huvudentreprenör är Husmästarna AB. Ellarbeten utförs av Sommer Elteknik AB.

Annexets belysning kan styras från Plejd Appen. Altanfönster och altandörrar är 220 cm höga (standard 210 cm). Trädgården är delvis planerad och har underhållits av Ytternäs Trädgård.



Fakta

Bostaden

Adress: Uddvägen 2, 755 91 Uppsala

Kommun: Uppsala

Antal rum: 7 rum och kök

Antal sovrum: 4

Pris: 24 000 000 kr/bud

Ägandeform: Småhus - Friköpt

Fast.beteckning: NÄS-BODARNA 1:9

Byggnadstyp: 1,5 planshus

Byggnadsår: 1971/2014/2021

Byggnadsår kommentar: Huvudbyggnaden helrenoverad från grunden 2014. Annexet uppfördes 2021

Uppvärmning: Bergvärme - vattenburen på golv samt radiatorer på övre plan

Fönster: 2-glas isoler

Eldstad: Öppen spis med murad skorsten samt skorsten i plåt i annexet

Tv- och internetutbud: Bahnhof/Global connect.

Fiberanslutning 1000/1000 Mbit/s

Fasad: Stående träpanel

Tak: Papp

Stomme: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Ventilation: Mekanisk frånluft

Vatten och avlopp: Kommunalt V/A vilket inkluderar en gemensamhetsanläggning inom området

Storlek

Boarea: 230 kvm

Annex: 55 kvm

Driftskostnader

Kommentar: Övrigt avser nätavgift till Vattenfall motsvarande 25 000 kr/år samt gas till spisen.

Personer i hushåll: 5

Värme: 1 208 kr/mån

Vatten/Avlopp: 500 kr/mån

Sotning: 83 kr/mån

Samfällighet: 67 kr/mån

Renhållning: 208 kr/mån

Försäkring: 1 167 kr/mån

Övrigt: 2 083 kr/mån

Driftskostnader totalt: 5 316 kr/mån

Taxeringsvärde

Totalt: **10 499 000** kr

Byggnad: 4 499 000 kr

Tomt: 6 000 000 kr

År: 2024

Taxeringskod: 220

Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi

Energistatus: Beställd

Servitut

Typ: Gemensamhetsanläggning UPPSALA

NÄS-BODARNA GA:2, Gemensamhetsanläggning

UPPSALA NÄS-BODARNA GA:3,

Gemensamhetsanläggning

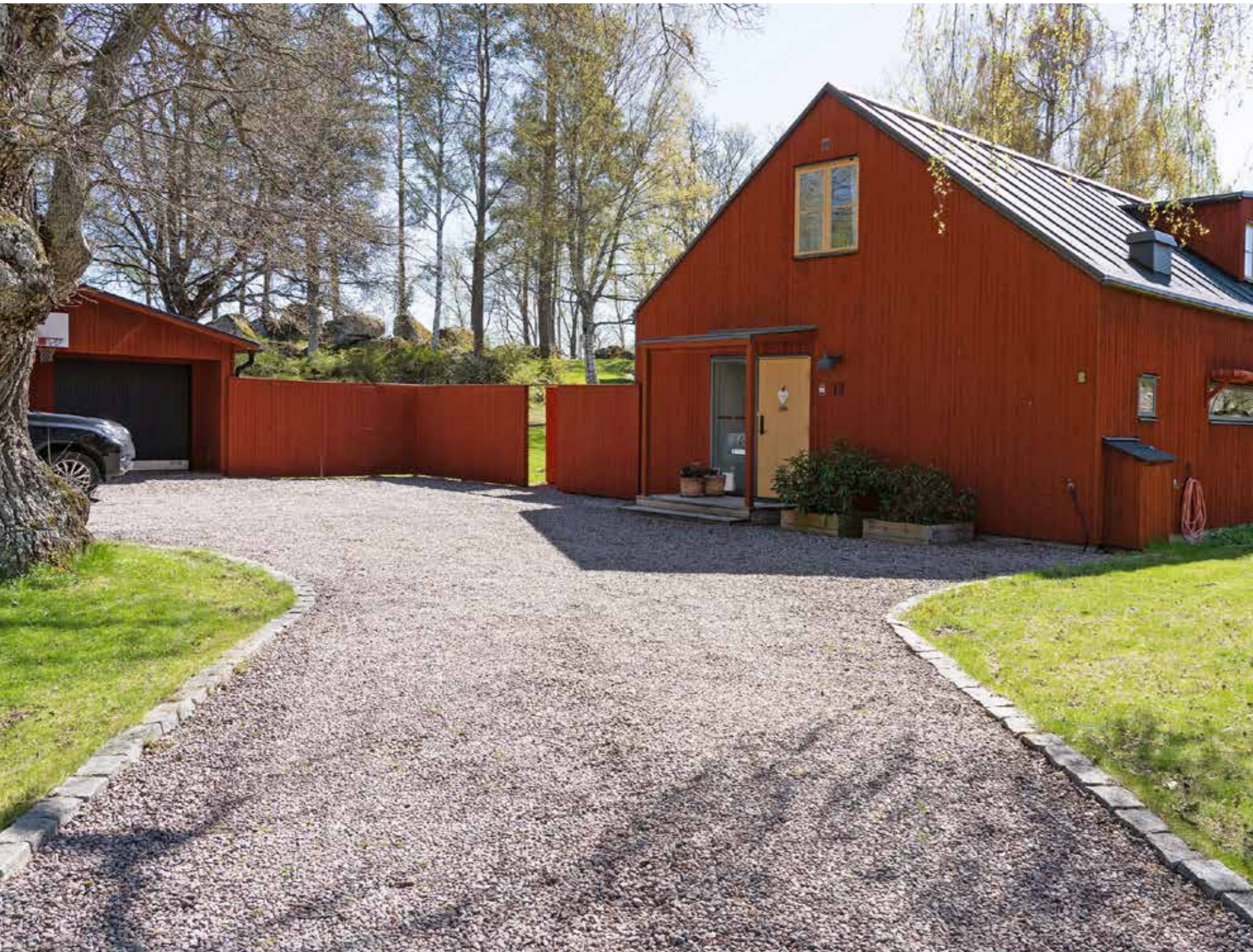
UPPSALA NÄS-BODARNA GA:1

Inteckningar

Totalt: 7 954 000 kr

Pantbrev, antal: 12







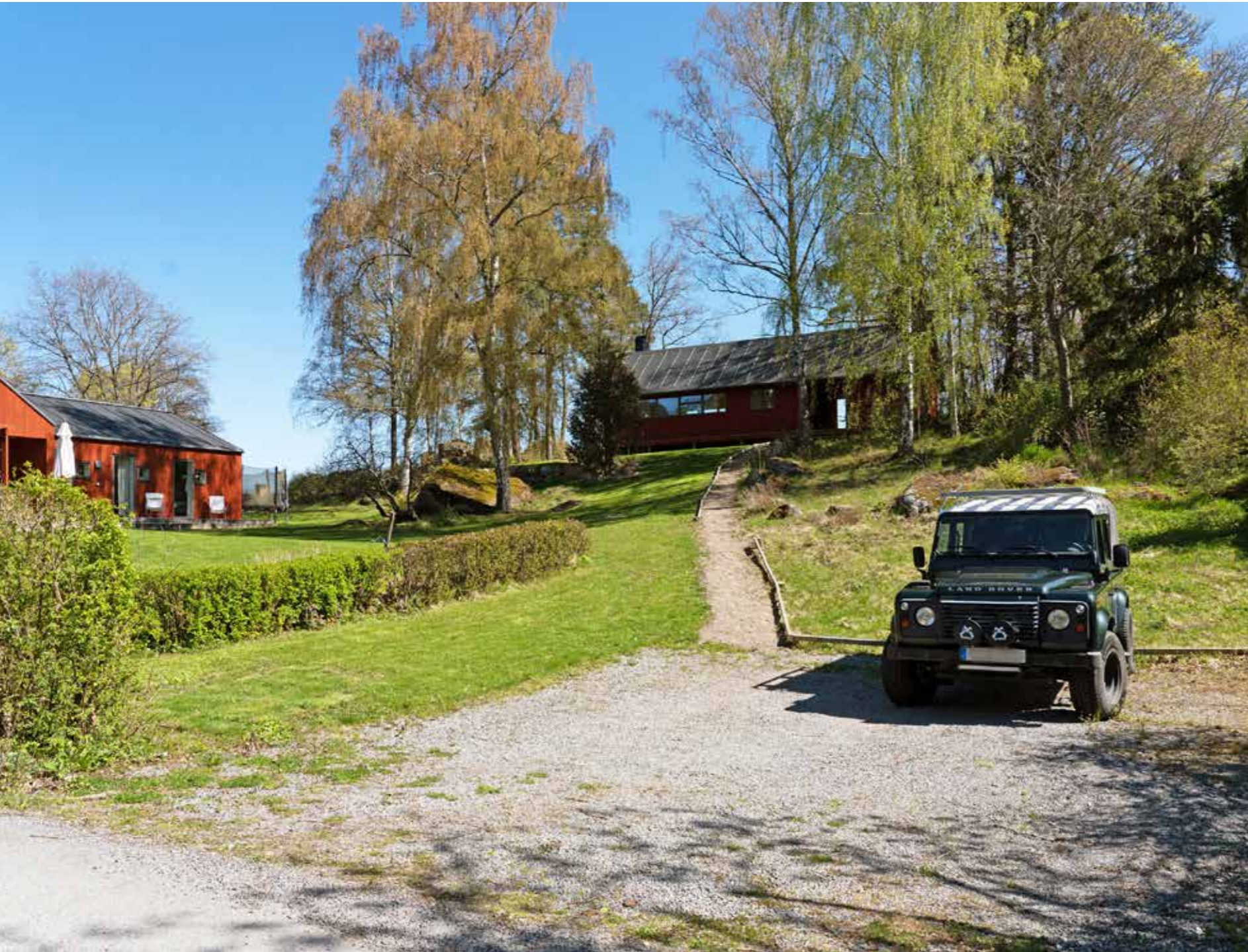
















Planritningar

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY

Tomtkarta



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten





Ingrid Niclason

Registrerad fastighetsmäklare
070-572 99 66
ingrid.n@sothebysrealty.se

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.

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.

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 förut-sätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten 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.

