ESTATE
FASTIGHETSBYRÅ AB

Med mer omtanke..

Vi på Estate Fastighetsbyrå arbetar endast med ett fåtal objekt i taget. Det ger oss möjlighet att fokusera mer på din försäljning med ett större engagemang.

Estate Fastighetsbyrå, Östermalmsgatan 28, 114 26 Stockholm, 08-611 99 60

ESTATE
FASTIGHETSBYRÅ AB

BÄCKTORPSVÄGEN 49 - BJÖRKNÄS / SALTSJÖ-BOO

8 ROK, varav 5 sovrum - 238+38 m² - utgångspris 14 500 000 kr

ESTATE
FASTIGHETSBYRÅ AB
fastighetsmäklarna med mer omtanke...

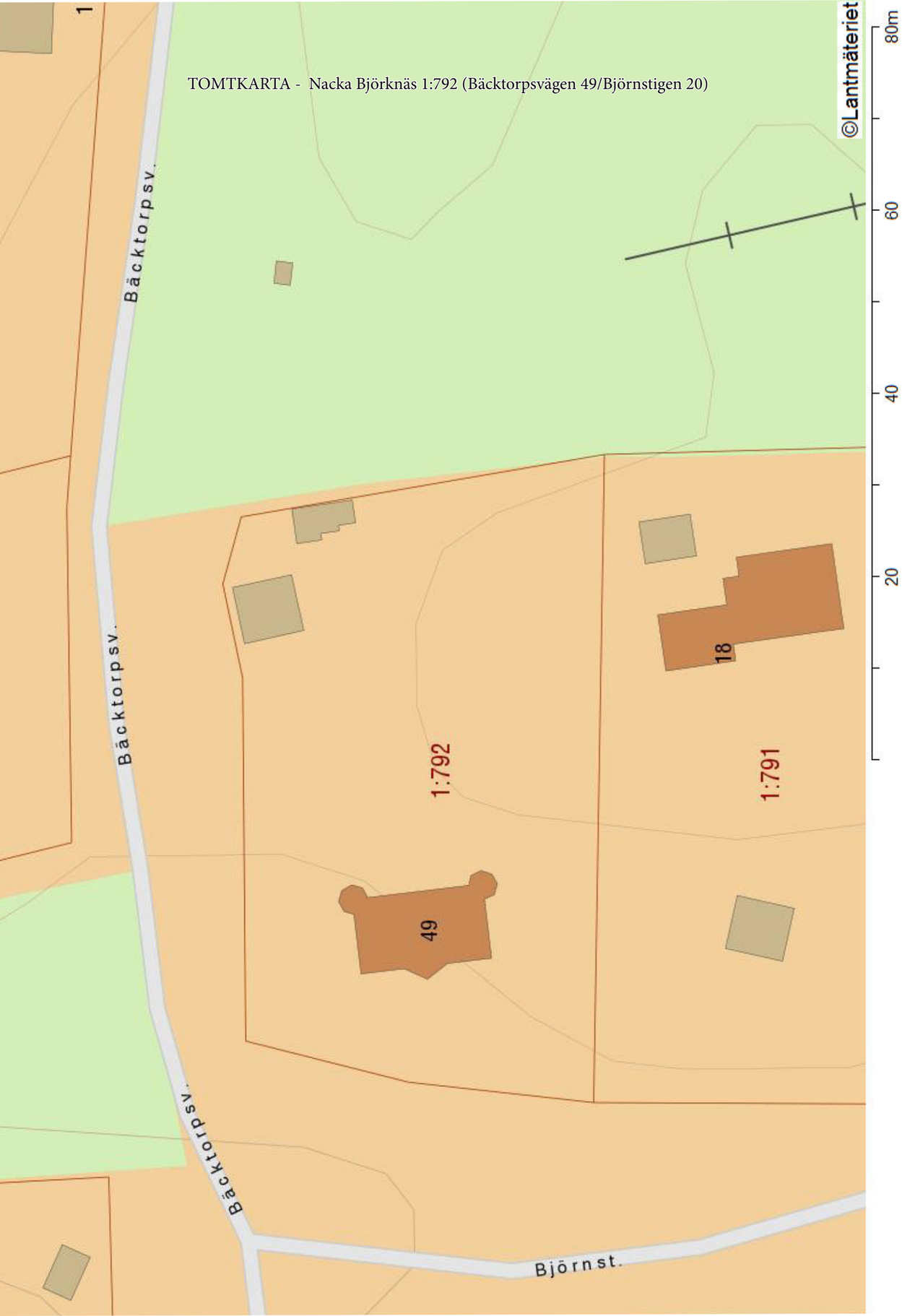
Med ett fantastiskt läge, i idylliska Björknäs, på en stor insynsskyddad tomt, ligger denna unika byggmästarvilla (anno 1995) i ett mycket gott skick om totalt 238 + 38 kvm fördelat på 8 rum och kök, varav 5 möjliga sovrum. Huset erbjuder stora härliga sociala ytor, genomgående exklusiva materialval, flertalet härliga uteplatser - både med och utan tak, stort dubbelgarage och mkt. förvaring i separata friggebodar. Tomten erbjuder generösa lekytor, eget “lekland” med gungställningar, lekhus och sandlåda, fina trädgårdsodlingar, växthus och mycket bra parkeringsmöjligheter, både p-platser och i garage.

ADRESS	**Bäcktorpsvägen 49, 132 48 Saltsjö-Boo.**
PRIS	**14 500 000 kr som utgångspris.**
STORLEK	**223+15 kvm (enligt uppmätningsprotokoll) samt garage om 37 kvm.**
	(enligt taxeringsinformation 200 + 52 kvm varav värdegrundande area är 210 kvm.)
TOMTYTA	**2 538 kvm friköpt tomt.**

Ansvarig fastighetsmäklare
DAVID BRÄNNHULT
Reg. Fastighetsmäklare/Civilekonom
Mobil: 0708-794 794
david@estatefast.se

Assisterande fastighetsmäklare
NINA GERGILS
Reg. Fastighetsmäklare/Partner
Mobil: 0706-363 600
nina@estatefast.se

TOMTKARTA - Nacka Björknäs 1:792 (Bäcktorpsvägen 49/Björnstigen 20)



Om fastigheten

Beteckning: Nacka Björknäs 1:792
Adress: Bäcktorpsvägen 49, 132 48 Saltsjö-Boo
Tomt: 2 538 kvm, friköpt trädgårdstomt.

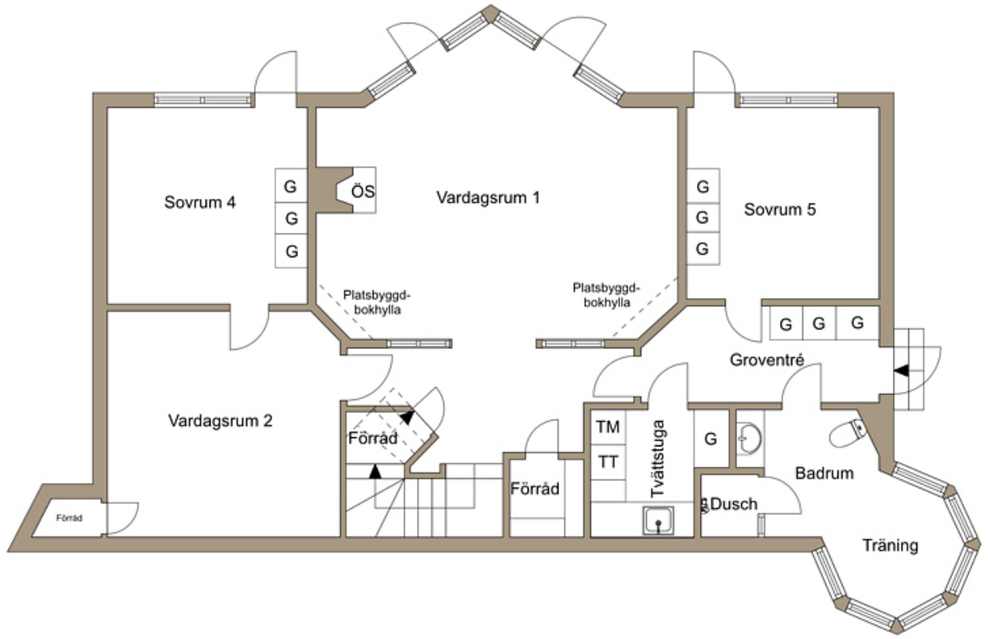
Taxeringsvärde: 4 046 000 kr varav byggnad 2 672 000 kr
Taxeringskod: 220 Småhusenhet, bebyggd med 2-plansvilla.
Befintliga pantbrev: 7 stycken pantbrev om totalt 5 290 000 kr

Taxerad ägare: Christoffer Åshammar 50% & Pia Åshammar 50%
Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten och avlopp året om.
Planbestämmelser: Detaljplan 1999-12-31.
Garage: Uppvärmt dubbelgarage 37 kvm.

TOMT & TRÄDGÅRD

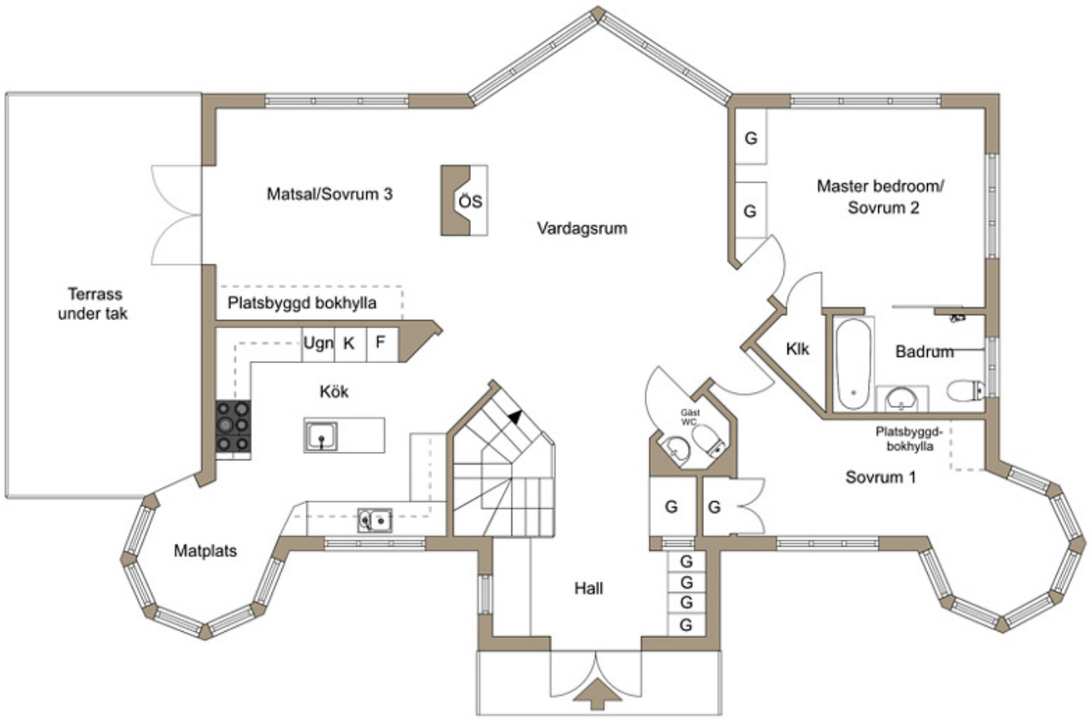
Den stora hörntomten om 2 538 kvm är inhägnad och insynsskyddad. Tomten erbjuder en härlig plats för både vuxna och barn där dubbelgaraget förvarar både bilar, cyklar, skidutrustning och golfklubbor. 3 stycken friggebodar inrymmer trädgårdsredskap och dynor. En stor lekplats med både gungor, lekborg och sandlåda är placerad i den bortre delen av tomten. På en av tomtens platåer finner man trädäckad uteplats samt ett nytt växthus. Ytterligare en stor uteplats under tak finner man längs ena husets kortsida - en underbar plats för en stor trädgårdsgrupp och loungesoffor.

PLANSKISS - Nedre plan



OBS! - Principritning, viss avvikelse kan förekomma, skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANSKISS - Entréplan



OBS! - Principritning, viss avvikelse kan förekomma, skala och mått kan avvika från verkligheten.

Om huvudbyggnaden

Typ: 2-plansvilla.
Byggnadsår: 1995
Ombyggnadsår: 2005-2007
Tak: Betongpannor
Fasad: Liggande och stående träpanel
Utv. plåtarbeten: Lackerad plåt
Stomme: Betong
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Betongplatta på mark
Grundmur: Betong
Fönster: 3-glas
Uppvärmning: Bergvärme (IVT 2004)
Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsf.
Driftskostnad: Uppvärmning 36 966 kr, försäkring 6 196 kr, renhållning & v/a 7 772 kr, sotning 600 kr = **55 504 kr/år** (Uppgifterna är baserade på 2016 års faktiska kostnader där 2 vuxna & 3 barn har varit bosatt i fastigheten, samt laddning av el-bil.)

Interiör/planlösning

Välkomna till Bäcktorpsvägen 49 i Nacka Björknäs och denna unika byggmästarvilla i ett mycket gott skick om totalt 238 + 38 kvm fördelat på 8 rum och kök varav upp till 5 möjliga sovrum. Huset erbjuder stora härliga sociala ytor, genomgående exklusiva materialval, flertalet uteplatser - både med och utan tak, stort dubbelgarage och god förvaring i separata friggebodar. Den insynsskyddade och vackra tomten erbjuder flertalet generösa lekytor, en egen gungställning och sandlåda, fina trädgårdsodlingar, växthus och mycket bra parkeringsmöjligheter både i form av p-platser och i varmgarage.

Huvudbyggnaden anno 1995 är något utöver det vanliga, som måste ses och upplevas på plats! Huset har varsamt och gediget renoverats successivt de senaste åren och idag står villan i dess absoluta toppskick med bl. a. massiva fiskbensparkettsgolv med fris och listband av ask och merbau, genomgående moderna väggfärger och tapeter, härliga takhöjder med 4,30 meter i taknock i vardagsrummet, övriga entréplanet 3,0 meter och det nedre planet med en takhöjd 2,70 meter. Villan har även ett stort inbjudande kök, ett master bedroom med nyrenoverat badrum "en suite", dubbla vardagsrum med pampiga eldstäder och genomgående specialbeställda, platsbyggda garderober i hela huset. Idag disponeras villan enligt följande rumsbeskrivning:

Entré plan

HALL

Entréplanet erbjuder en stor välkomnande hall med gott om ytterklädesförvaring bakom platsbyggda garderober från Rälta specialsnickeri. På golvet ligger vacker grå öländsk kalksten och väggarna är vitmålade. Hallens uplights, bakom den nedsänkta taklisten, sprider ett varmt välkomnande ljus. Det runda fönstret, hallens platsbyggda sittbänk och de dubbla entrédörrarna förstärker husets välkomnande och moderna New England stil. Redan i hallen slås man av den inbjudande takhöjden och det fina ljusinsläppet från spetsfönster upp till taknock.

VARDAGSRUM & MATSAL

I hallens förlängning finner man husets första vardagsrum framför en unik härlig öppen spis från 2016. Intill vardagsrummet finner man det övre planets inbjudande matsal med utgång till en stor uteplats under tak. Denna del av villan blir den naturliga samlingsplatsen både för den stora familjen, för middagsbjudningarna och festerna. Under sommarhalvåret blir den stora uteplatsen likt en oas med gott om plats för både matgrupp och loungesoffor.

Genomgående för hela entréplanet är den massiva kortstavsparketten i fiskbensmönster som löper genom entréplanets öppna sociala ytor, kök och master bedroom. I taket sitter gipsstukatur och hela entréplanet har vattenburen golvvärme som värms upp av en bergvärmepump från IVT (2004).

KÖK

Husets stora och mycket inbjudande kök finner man till vänster om hallen och i direkt anslutning till vardagsrummet och matsalen. I kökets mitt finner man en praktiskt placerad köksö med både integrerad diskho i sten och fin arbetsyta/uppläggningsyta för de stora middagsbjudningarna. De 40 mm tjocka bänkskivorna i exklusiv gotländsk kalksten från Norrvange är generöst tilltagna vilket gör hela köket till en härlig plats för matentusiasten. Kökets förvaringsutrymmen är mycket goda bakom vita platsbyggda skåpssnickerier. Samtliga vitvaror från Miele, förutom den stora gasolspisen från Ilve. I kökets tornrum har en platsbyggd matplats skapats vilket ger plats för hela familjens frukostar/ vardagsmiddagar eller eftermiddagsfikan. Från matplatsen når man även uteplatsen under tak via altandörr.

Interiör/planlösning forts.

MASTER BEDROOM & SOVRUM 1

Entréplanets nuvarande disponering erbjuder 2 stora sovrum. Ett avskilt Master bedroom med ett exklusivt badrum "en suite" med både badkar, dusch, vägghängd toalett och handfat. Badrummet är utrustat med svart granit på golvet (Nero Assoluto) och väggar i Botticino mosaik med inslag av stående vit träpanel. Ett runt, öppningsbart fönster ger fint ljusinsläpp in i badrummet. Duschblandare, badkarsblandare och tvättställsblandare från danska Vola. Master bedroom har bra klädesförvaring, både i platsbyggda garderober och en egen klädkammare.

Sovrum 1, beläget till höger om entrén är rymligt och utrustat med ett eget tornrum - perfekt anpassat för en arbetshörna, en ateljé eller ett musikrum med härlig känsla och ett vackert ljusinsläpp. Även sovrum 2 har en platsbyggd garderob, därtill finns ytterligare utrymme för fristående byråer om så önskas.

GÄST TOALETT

På entréplanet finns även en helkaklad gästtoalett med handfat. På väggarna sitter vackert blå/vitt kakel och en vägghängd toalett. Gäst toalettens tilltagna storlek ger rummet en påkostad känsla.

Nedre plan

VARDAGSRUM 2

En trappa ner möts man av ytterligare ett ljust och inbjudande vardagsrum med stora fönster i burspråk från golv till tak. En pampig öppen spis pryder ena kortväggen. Motorstyrd bioduk finns installerad i tak för den som vill inreda sitt eget biorum här.

ALLRUM / TV-RUM

Nuvarande ägare har därtill skapat ytterligare ett "ungdoms vardagsrum" på den nedre våningen med plats för en stor soffgrupp. Även här finns möjlighet till TV och spel samt umgänge.

SOVRUM 4 & 5

På nedre våningen finner man även två rymliga sovrum med både fönster och altandörrar ut mot den nedre delen av trädgården.

DUSCHRUM & TVÄTTSTUGA

På nedre plan ligger även husets tvättstuga samt ett stort renoverat badrum med dusch, toalett, handfat samt träningsrum.

På det nedre planet erbjuds även flertalet platsbyggda garderober och praktiska förvaringsutrymmen samt en grovingång från trädgården. Den massiva fiskbensparketten i ek, återfinns även här, både i hall, båda vardagsrummen samt ena sovrummet. Det fjärde sovrummet har ekgolv med infälld dekorativ sjösten. I grovingången samt i passagen ut till vardagsrummen ligger sjösten på golvet. Väggarna är målade i moderna färger med inslag av fondtapeter i vissa rum.

Om närområdet

Fastigheten är belägen i ett tyst, lugnt och mycket eftertrakat område, en villaidyll endast 250 meter till den mycket populära badplatsen vid Glasbrukssjön. I närområdet finns härliga promenad- och joggingstråk samt endast några stenkast från Skurubron.

Inom promenadavstånd når man både Björknäs Centrum med mataffär och lite shopping, samt Orminge Centrum med mataffärer, vårdcentral, mataffärer, friskvård och restauranger. På kort bilavstånd når du såväl Nacka Forum som Sickla köpkvarter, med all tänkbar shopping och mycket nöje.

SKOLOR & BARNOMSORG

I närområdet finns flertalet skolor och förskolor, där Björknässkolan är mycket populär. Se mer om skolor på Nacka kommuns hemsida; www.nacka.se

KOMMUNIKATIONER

Kommunikationerna med buss till Slussen är utmärkta. Det går bl. a en direktbuss sk. "motorvägsbuss" från hållplats mindre än 1 km från huset. Billedes tar du dig via Värmdöleden sabbt in till Södermalm/innerstan på c:a 10 min.

Övrig information

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt ök. med säljarna och är flexibelt. Ett förslag från säljarnas sida är kring årsskiftet 2017-2018.

BUDGIVNING

Estate Fastighetsbyrå tillämpar en s.k. öppen budgivning. Detta innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljaren har sk. fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar härmed att mäklaren lämnar ut budgivarnas namn & telefonnr. samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden.

INFO I SAMBAND MED KÖP AV FASTIGHETEN

Samtliga uppgifter i objektsbeskrivningen är grundade på av säljaren ämnad information. Köpare/ spekulanter är medvetna om att fastigheten köpes i dess befintliga skick och uppmanas att undersöka fastigheten mycket noga innan köp, besiktningsprotokoll finns att tillgå online och på samtliga visningar.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekalkyl.

LEXINGTON
ORIGINAL BRAND

ADIRONDACKS