

Västväänd sjötomt på Smådalarö - en idyll med kvällssol  
rejäl brygganläggning med bastu och segelbåtsdjup



KJELL JOHANSSON FASTIGHETSBYRÅ  
KJFAST.SE | 08-641 10 00 | INFO@KJFAST.SE

## FAKTA

### BETECKNING

Smådalarö 1:128  
Dalarö-Ornö-Utö församling  
Haninge kommun

### ADRESS

Holmdalsvägen 14  
127 70 Dalarö

### PRIS

19 500 000 kr

### STORLEK

Boarea 125 m<sup>2</sup>  
Biarea 50 m<sup>2</sup>  
6 r o k varav 3 sovrum

### TOMT

4 076 m<sup>2</sup> (friköpt)

### OBJEKTYP

Sjötomt



Internetinfo!



**KJELL JOHANSSON**

VD | Fastighetsmäklare  
070-715 45 81  
kjell@kjfast.se



**LAILA HEDESTIG**

Fastighetsmäklare  
070-792 75 46  
laila@kjfast.se



Se vår höjdfilm!



VÄSTVÄND SJÖTOMT PÅ SMÅDALARÖ  
EN IDYLL MED KVÄLLSSOL  
REJÄL BRYGGANLÄGGNING MED BASTU OCH SEGELBÅTSDJUP  
RYMLIGT GÄSTHUS

Attraktiv förstklassig sjötomt med underbart västerläge på Smådalarö, en idyll för permanent alt fritidsboende. Här finns allt man kan önska sig, härliga uteplatser med sol från morgon till kväll och en bastubyggnad vid den rejäla brygganläggningen som har plats för flera båtar samt även en badstege, perfekt för sköna kvällsdopp sommartid, kanske efter även ett bastubad.

Vackert planerad och insynskyddad trädgård med lugnt läge intill vacker allmänning som förstärker det lugna läget som en riktig sommaridyll skall vara. Här trivs man med närheten till mysiga Dalarö samhälle med välsorterad ICA mataffär, nybakat bröd i bageriet, Dalarö Fisk och Delikatesser, restauranger, lanthandel och skolor m.m.

Charmigt genuint skärgårdshus i fint västerläge om totalt ca 175 m<sup>2</sup>, 6 r o k samt källare och på övre plan stor insynskyddad altan mot sjösidan med kvällssol och rofylld sjöutsikt över vattnet. Huset har en ljus luftig planlösning med generös härlig sällskapsyta, öppen spis och vackert fönsterparti som öppnar upp sig ut mot sjöutsikten och trädgården med sol hela dagen.

Välkommen på visning och känn efter – det här är verkligen ett drömställe!





















KÄLLARE





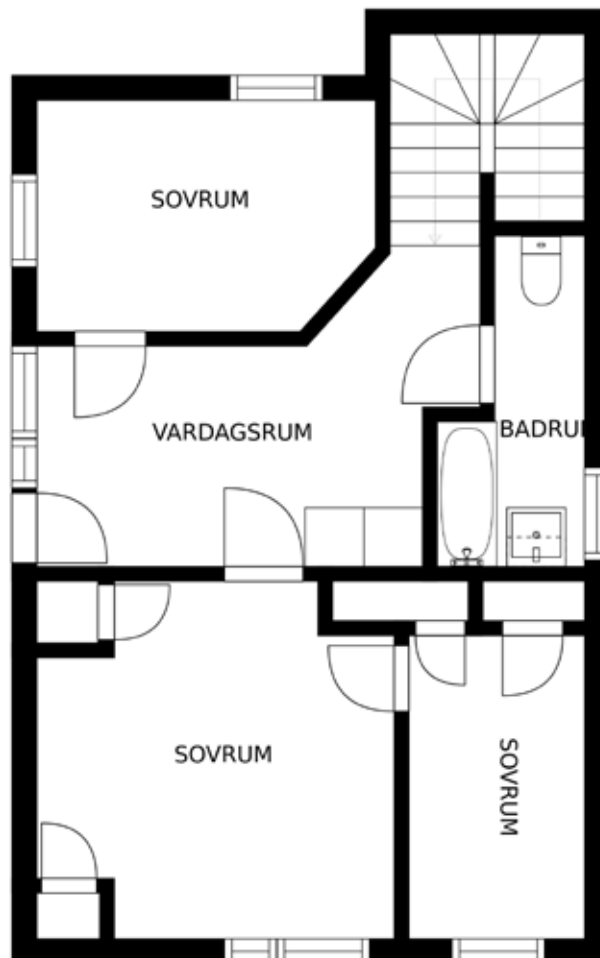
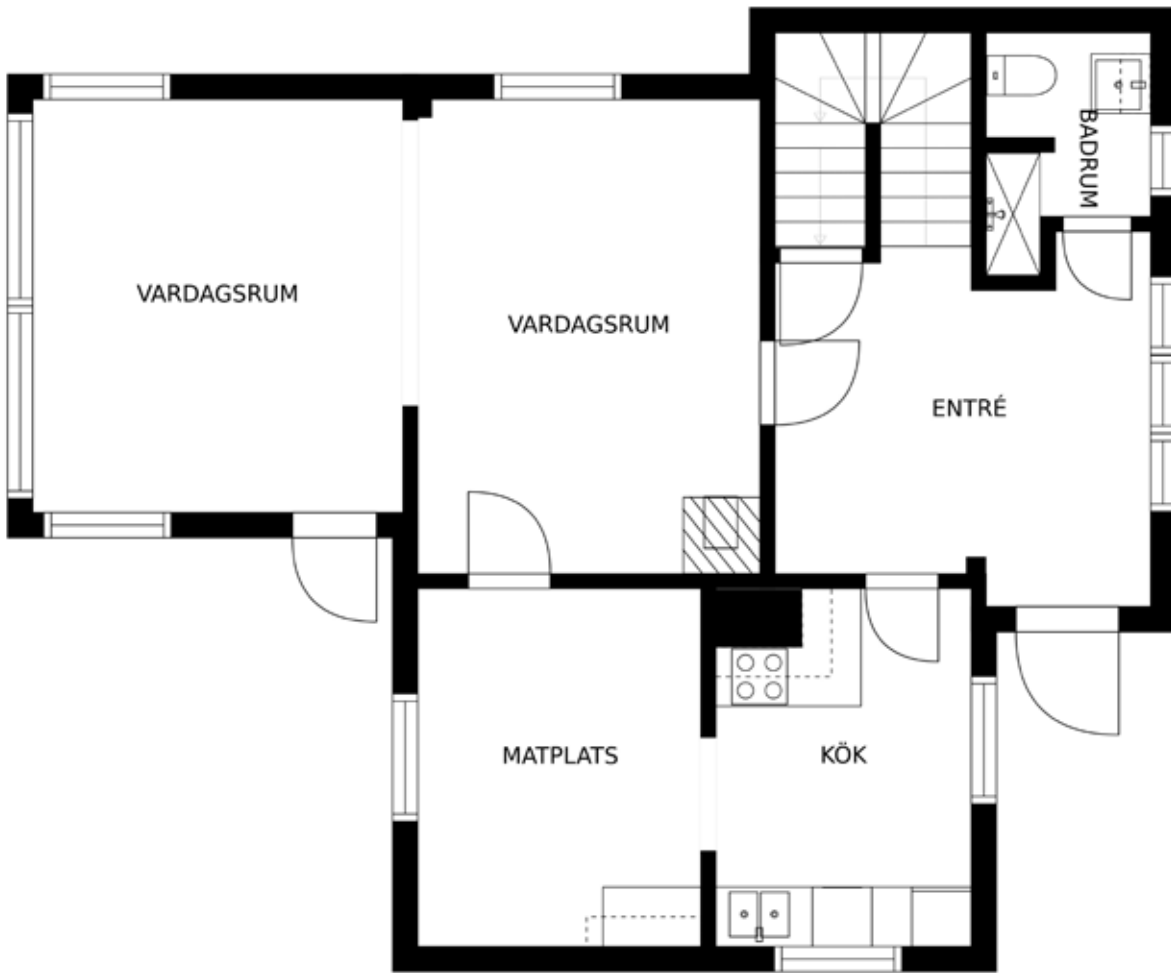
GÄSTHUS



FÖRRÅD









## RUMSBESKRIVNING

### ENTRÉPLAN:

Rymlig ENTRÉHALL med gott om fönster och bra utrymme för kläd-avhängning, här finns även trappa till övre plan.

Helkaklat DUSCHRUM med klinkergolv, wc och tvättstall med spegelskåp.

Två ljusa SÄLLSKAPSRUM i fil med öppen spis varav ett av rummen med panoramafönster mot sjösidan med strålande sjöutsikt, här finns gott om plats för stora sällskap.

KÖK med rymlig matplats, köksinredning med köksluckor i furu, gott om förvaring, bra arbetsytor, rostfri diskbänk, elspis med keramikhäll, fläkt, kyl/frys samt diskmaskin.

### ÖVRE PLAN

HALL med härlig sjöutsikt och utgång till altan med kvällssol.

MASTER BEDROOM samt ytterligare TVÅ SOVRUM.

Helkaklat BADRUM med klinkergolv, wc, tvättstall samt stort fönster med morgonsol.

KÄLLARE med rymlig verkstad/snickarrum, tvättstuga samt hallutrymme som förråd samt två ytterligare förrådsutrymmen med bl a värmepump.

## STORLEK

Boarea 103 m<sup>2</sup>, biarea 30 m<sup>2</sup> enligt taxeringsinformation.

Uppskattade ytor:

Boarea ca 125 m<sup>2</sup> totalt båda bostadsplanen, biarea ca 50 m<sup>2</sup> i källaren.

## BYGGNAD

Fritidsvilla 1 ½ plan samt källare.

Byggår 1935.

Tillbyggt 1960 och 1976.

## BYGGNADSSÄTT

Grundläggning: Betongsulor. Bjälklag och stomme: Trä.

Fasad: Trä. Tak: Taktegel.

Fönster: 2-glasfönster kopplade och isolerglas.

Ventilation: Självdrag.

Indraget vintervatten från egen grävd brunn.

Hoffmanbrunn för wc och bdt-avlopp.

## UPPVÄRMNING

Luft-vatten värmepump installerad 2016, elpaneler samt öppen spis.

## TOMT OCH UTEPLATS

Fin uppvuxen omväxlande naturtomt 4 076 m<sup>2</sup> med plana samt sluttande gräsytor mot stranden med egen brygganläggning. Här är det lätt att med den egna båten nå ytterskärgårdens fina utflyktsmål samt skärgårdskrogar. Här infinner sig lugnet så fort du stannar bilen vid tomten på en plats som skänker en underbar känsla.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Mysigt gästhus om 30 m<sup>2</sup> med sjöutsikt, inrett med 3 sovrum.

Intill gästhuset finns ett växthus med indraget vatten.

## SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER M M.

Rättigheter förmån: Officialservitut Väg, 01-DAA-175.1

Gemensamhetsanläggning: Haninge Smådalarö GA:17

Holmdalens samfällighetsförening avser Väg och grönområden.

## EKONOMI

Pris 19 500 000 kr.

Taxeringsvärdet är 8 569 000 kr (fastställt avseende år 2018)

varav byggnadsvärde 1 769 000 kr.

Typkod 220. Värdeår 1935.

## PANTBREV

Det finns 12 st pantbrev uttagna om sammanlagt 140 000 kr.

## OMRÅDESBESKRIVNING

Dalarö är en centralort i Stockholms södra skärgård 4 mil från Stockholm, ca 45 minuters bilresa.

Dalarö är ett unikt område med spännande historia. Vid mitten av 1800-talet fick Dalarö regelbunden ångbåtstrafik med huvudstaden och utvecklades till en populär badort för rika stockholmare som lät bygga vackra sommarvillor med punchverandor. Här finns många historiska platser och pittoreska och vackra byggnader att njuta av. Dalarö präglas av vacker natur och med fin utsikt över den närliggande skärgården från bergknallar som Lotsberget och Amerikaberget.

I centrala Dalarö, inom ca 3 km, finns caféer och restauranger med utserveringar, bageri, glassbar, delikatessaffär, grönsaksbod och butiker. Vid torget finns välsorterad ICA mataffär, Dalarö Fisk och Delikatesser, bank samt turistinformation. Här finns även Dalarö skola, till årskurs 9, barnomsorg, förskola, fritidshem samt vårdcentral. Öarnas Lanthandel är väldigt mysig och välsorterad, likaså det välkända bageriet som är öppet året runt med luncher och fullständiga rättigheter. Restaurang Ankaret med livemusikkvällar och bra mat även den har öppet året runt. Restaurang Bistro Solsidan i Askfatshamnen erbjuder bra mat och livemusik under sommaren och en härlig utebar där man kan njuta av solnedgången.

Kommunikationerna mellan Dalarö och Stockholm är utmärkta. Från Dalarö Hotellbrygga i centrala Dalarö avgår direktbussar till Gullmarsplan, Stockholm, ca 40 minuters resa under högrafik. I övrigt avgår buss 839 en gång i timmen till Handen, därefter pendeltåg till Stockholms Central. Nära busshållplats.

Från Dalarö Hotellbrygga i centrala Dalarö intill fiskehamnen avgår även färja året runt till Ornö samt att Waxholmsbolaget sommartid trafikerar från Hotellbryggan ut till bl a Kymmendö, Huvudskär, Fiversätra, Nåttarö samt Utö med restauranger och sevärdheter. Det går även att besöka restaurang på Dalarö Skans för fest & konferens samt umgänge i exklusiv miljö direkt utanför Dalarö, nås med egen båt alt med Waxholmsbolaget.

I Dalarö småbåtshamn Askfatshamnen inom ca 3 km finns restaurang, minigolf, cykel, kajakuthyrning samt Wind- och Kitesurfing. Här finns även Dalarö Sporthall med gymnastikpass, yoga och andra aktiviteter, även nära till skog med motionsspår, ett utegym och fotbollsplan. Dalarö båtklubb är aktiva inom seglingsporten, motorbåtsuthyrning vid Marindepån Dalarö.

Vid Smådalarö Gård inom ca 3,5 km finns Smådalarö Gård Hotell & Spa som är ett av Sveriges största spahotell i Stockholms skärgård. Här äter du god, vällagad mat och har en fantastisk utsikt över vackra Hemviken. Ibland erbjuds evenemang och musik. Här bor man också kvar och njuter av spa mm. Den 5 juli slår de upp portarna igen efter renovering och nybyggnationer. Smådalarö Golf erbjuder 9-hålsbana i skärgårdsmiljö där du omges av vacker natur och utsikt över Hemviken, en 9-hålsbana byggd på skärgårdsängar som odlats sedan tidigt 1700-tal.

Läget är förträffligt när det gäller närhet till badstränder och natur, ca 4 km från huset ligger Schweizerbadet, så efter en promenad över kanalbron finns det fina badmöjligheter bl a vid Schweizerbadets underbara långgrunda sandstränder, dessutom med högre badtemperatur än på annat håll. En lång brygga leder ut i vattnet och vid stranden finns kiosk och toaletter samt en stor parkering. Över Schweizerbadet flyger gärna kitesurfarna.

Därefter kanske promenaden fortsätter vidare till närliggande Sandemars naturreservat, ett underbart strövområde med vacker natur och ett stort antal fågelarter. Inom ca 10 minuters färd med bil finns Sandemars naturreservat vid Sandemars slott. Reservatet är känt för det rika fågellivet och är välbesökt av fågelskådare, skiftande odlingslandskap, naturbetesmarker, vidsträckt strandängar, orkidéer och kungsängsiljor.

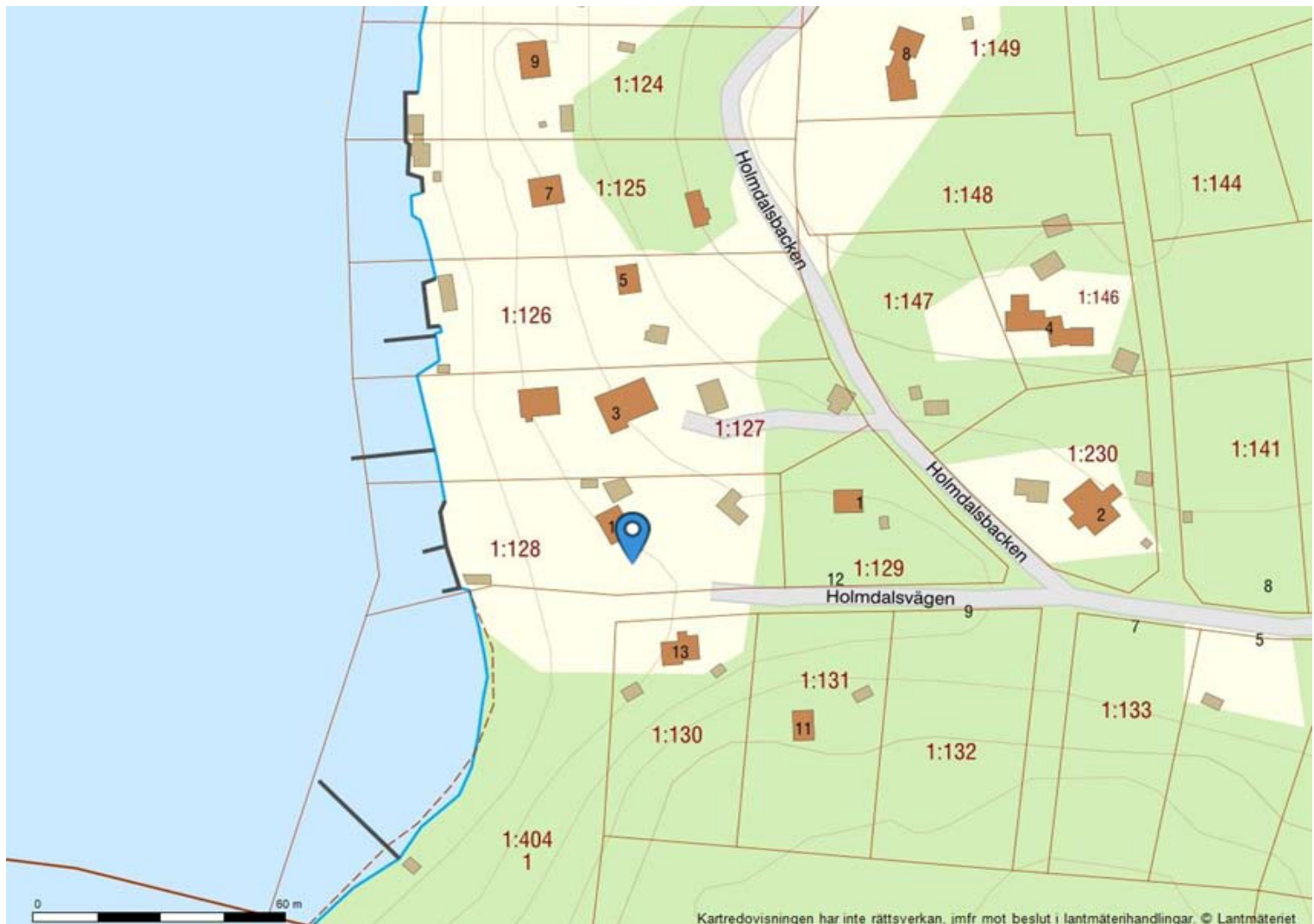
## ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast när omständigheterna ger anledning till detta.

Friskrivning betr dolda fel tillämpas då säljaren är ett dödsbo.







*Ett härligt  
sommarparadis*

KJELL JOHANSSON FASTIGHETSBYRÅ  
KJFAST.SE | 08-641 10 00 | INFO@KJFAST.SE