



Skeppsholmen

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

VILLA TALLBACKEN - TOPPRENOVERAD
GATEVILLA PÅ STOR TRÄDGÅRDSTOMT
MED POOL OCH GÄSTHUS PÅ LIDINGÖ



8 rok om 378+118 kvm | Pris på förfrågan

GUSTAFSVÄGEN 1B, LIDINGÖ/HERSBY

VARMT VÄLKOMNA TILL

Gustafsvägen 1B

På eftertraktat läge, centralt och soligt i Hersbys lugna villakvarter ligger denna vackra sekelskiftesvilla av Jacob Gate ursprungligen uppförd 1907. Den stora och anspråksfulla villan har ett exponerat läge på en stor och vacker tomt om 2547 kvm som ger möjlighet till en privat sfär i uppvuxna villakvarter. Villan som är av jugendkaraktär med ett nationalromantiskt anslag befinner sig efter en totalrenovering 2005 i ett absolut toppskick i mycket hög standard med exklusiva materialval och påkostad teknik, på fastigheten ses även en pool med poolhus/uterum samt gästhus uppförda 2013/14. Både byggnaden och tomten betraktas ha ett mycket stort kulturhistoriskt värde och exteriören är i det närmaste intakt. Fastigheten disponerar totalt närmare 612 kvm byggnadsyta varav 421 kvm boarea, den är totalrenoverad med känsla och stil till hög standard och präglas av tidstypiska detaljer såväl interiört som exteriört. I huvudbyggnaden är det högt till tak och här ses representativa sällskapsytor, 5 möjliga sovrum och 4 badrum, flertalet eldstäder, spegeldörrar, spröjsade fönster och massiva trägol i trädslaget Merbau med vattenburen golvvärme. Ett modernt dröomboende i historisk miljö.

Klassisk planlösning på entréplan med exklusivt platsbyggt kök med öppen spis och utgång till terrass i söder, vitlaserad skåpsinredning och öppen spis samt vitvaror från Miele. Intilliggande matsal med kakelugn, stort vardagsrum med mängder av fönster samt öppen spis. Tv-rum/bibliotek med burspråk. Entré via vacker veranda samt gäst-wc i inre hall. Ett vackert trapphus leder oss upp till övre planet. Här ses tre möjliga sovrum, två badrum, walk-in-closet, och ett härligt allrum med öppen spis och utgång till balkong i väster.

Källarplanet nås via trapphus vid köket med separat entré och har exklusiv spa-avdelning med bastu, bubbelbadkar, dusch m.m samt braskamin, ett extra sovrum/lekrum, tvättstuga, pannrum, och stora förrådutrymmen. Bergvärme med två bergvärmepumpar från 2018 .

Modernt gästhus med sovrum, allrum med välutrustad köksdel samt badrum.

Pool om 4,5 x 9,5 kvm med jetstream och helautomatisk klordosering och är byggd i Thermomur 250. Invid poolen som omgärdas av ett trädeck ses ett välutrustat uterum/poolhus med braskamin och trinettkök med vask och kylskåp samt en bubbelpool. Poolen och poolhuset värms upp via luftvärmepump och elpatron och har LED-belysning.

Garage med invändig plats för två fordon samt förvaring. Stenlagd parkering för två bilar framför garage.

Mot gata skyddar en låg stenmur med smidesstaket samt grind och murad båge. Fram till villan leder en grusbelagd gång. Påkostad ljussättning både exteriört och interiört. Marken mot gatan utgörs av en trädgård med planteringar, gräsbeväxta ytor samt terrassering med granitmur längs söderfasaden. Trädgården på baksidan är en modern privat oas med omgärdat poolområde och träbelagd skötselri rekreationsyta samt plan gräsyta.

Fastigheten är attraktivt belägen i Hersby bara en kort promenad från Lidingö centrum med all tänkbar service och ett stort urval av daghem och skolor. Läget är mycket attraktivt i Lidingös äldsta villakvarter och här kan man både njuta av lugnet och fågelsången liksom av det mycket centrala läget på ön.



TALLBACKEN







INFORMATION

Gustafsvägen 1B

Ägandeform:	Friköpt - Småhus	Uppvärmning:	Bergvärmepumpar 2 st (installerade 2018)
Fastighet:	TALLEN 25	Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
Storlek:	8 rum & kök om 378 kvm enligt uppmätning	Energideklaration:	Energiklass: F
Antal sovrum:	3 till 5 sovrum	Taxeringsvärde:	Totalt: 11 600 000 kr Byggnad: 5 400 000 kr Tomt: 6 200 000 kr År: 2015 Kod: 220
Biarea:	118 kvm	Driftkostnader:	Renhållning: 152 kr/mån Totalt: 152 kr/mån
Gästhus:	43 kvm	Servitut:	Typ: Avtals servitut villa
Poolhus:	25 kvm	Inteckningar:	Totalt 3 500 000 kr fördelat på 11 pantbrev.
Garage:	48 kvm	Pris:	Pris på förfrågan
Tomtarea:	2547 kvm	Adress:	Gustafsvägen 1B, 181 32 Lidingö
Byggnadsår:	1907	Kontakt:	Ansvarig mäklare: Helena Karnsund, 073-982 80 87 helena.k@sothebysrealty.se
Byggnadsår kommentar:	oå 2007 och 2013/14		
Byggnadstyp:	Två och ett halvplanshus med källare		
Kommun:	Lidingö		
Område:	Lidingö/Hersby		
Församling:	Lidingö		
Fasad:	Trä		
Tak:	Tegel		
Plåtarbete:	Lackerad plåt		
Stomme:	Trä		
Bjälklag:	Trä		
Grundläggning:	Betongplatta		
Grundmur:	Natursten		
Fönster:	2-glas kopplade		
Ventilation:	Mekanisk (endast frånluft)		
Tv- och internetutbud:	Fiber via Telia samt parabol Viasat och Canal digital		



























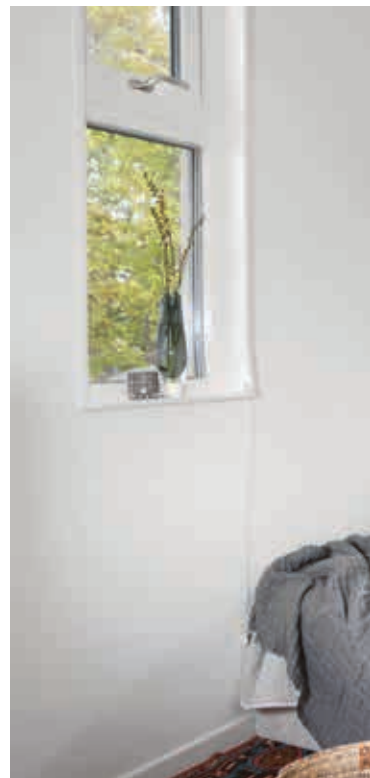


















PLANLÖSNING

Planlösningen är ej skalendig

Entréplan

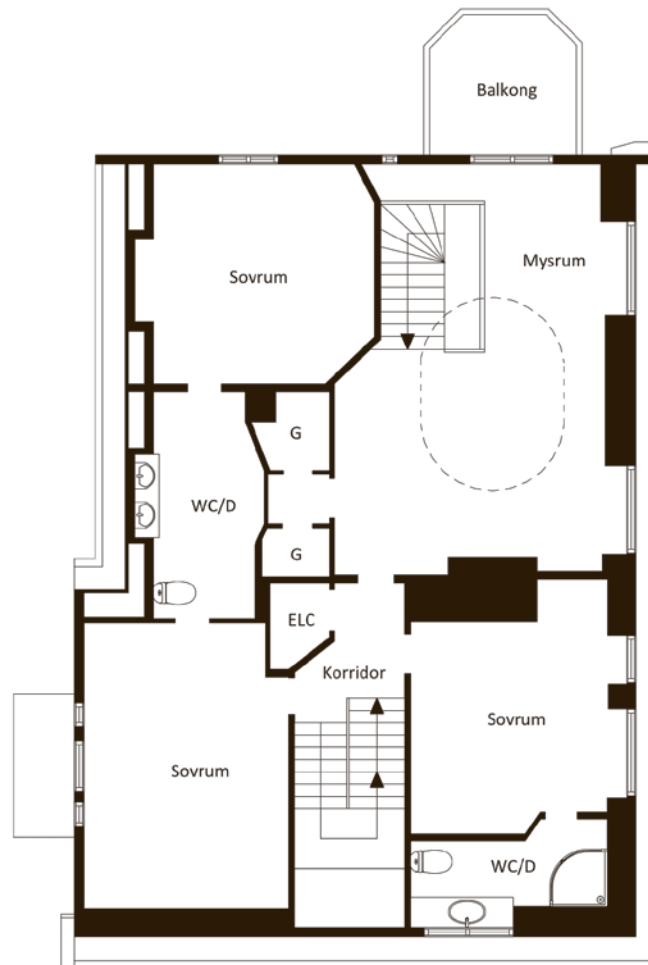


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

PLANLÖSNING

Planlösningen är ej skalenlig

Övre plan

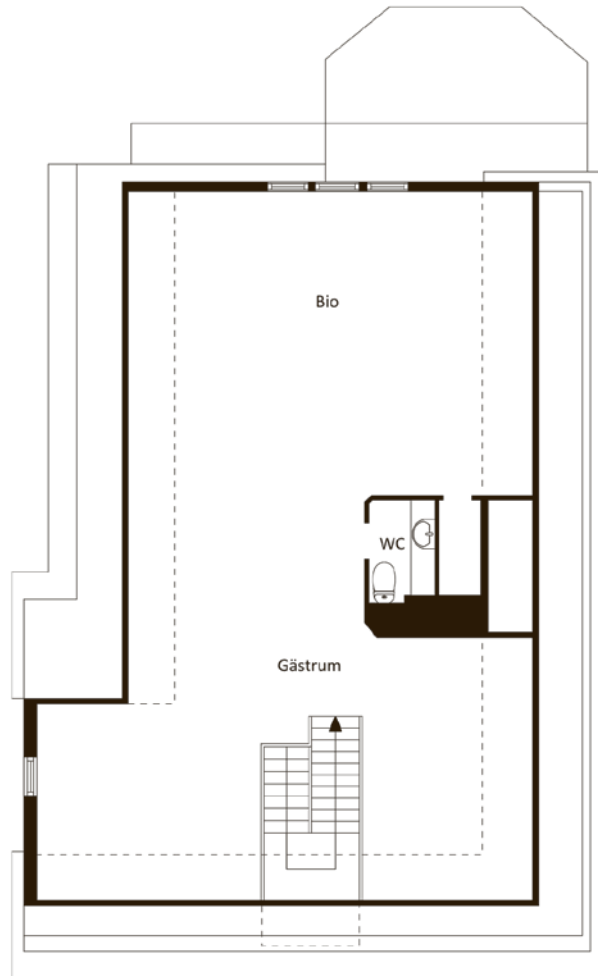


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

PLANLÖSNING

Planlösningen är ej skalenlig

Vindsplan

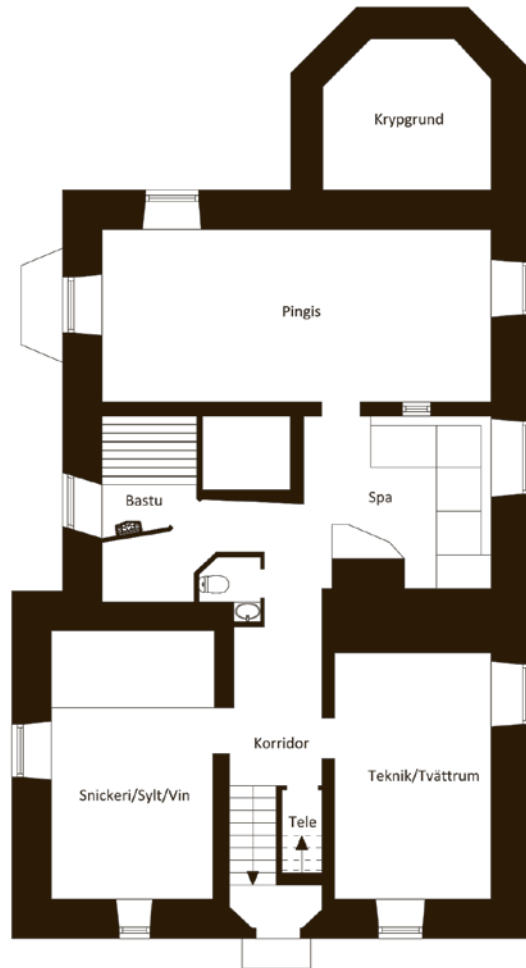


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

PLANLÖSNING

Planlösningen är ej skalenlig

Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

TOMTKARTA

Gällande fastighetsbeteckning TALLEN 25



FÖLJ OSS PÅ FACEBOOK & INSTAGRAM

Sociala medier

När vi slog upp våra dörrar för 25 år sedan var det framförallt en sak som skiljde oss från våra konkurrenter; vi satte er kunder i centrum. Förutom att vi var först med en inbjudande lokal på gatuplan var vi även först med stora annonser i färg. Idag, två decennier senare, har inte mycket förändrats. Vi sätter fortfarande kunden i centrum och vi driver fortfarande utvecklingen framåt. Numera finns vi både på Facebook och Instagram för att ge våra kunder en spännande och annorlunda möjlighet att följa oss. Där förmedlar vi utvalda drömboenden, men framförallt bjuder vi på Livskvalitet och Lifestyle. Förutom vackra bilder från våra exklusiva och inspirerande objekt kan ni även bläddra igenom några av de vackraste köken vi har sett, få tips på exotiska semesterparadis, njut av läckra båtar eller ät på några av våra favoritrestauranger.



www.facebook.com/skeppsholmen.sothebysrealty



[skeppsholmensothebysrealty](https://www.instagram.com/skeppsholmensothebysrealty)



ALLMÄN INFORMATION FASTIGHETER

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindstrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering. Säljaren ansvarar för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar

svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

INFORMATION OM BUDGIVNING

Vi använder oss av s k öppen budgivning vilket innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige mäklaren, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren och övriga spekulanter som är kvar i budgivningen. Intresserade spekulanter ges då möjlighet att bjuda över varandra samtidigt som alla parter får information om vilka bud som inkommit. Alla som deltar i budgivningen godkänner därmed också att mäklaren kan komma att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud som inkommit till den person som slutligen köper bostaden om köparen skulle önska det. Om köparen önskar upprättar vi en boendekostnads kalkyl åt denne.

Säljaren har fri prövningsrätt och bestämmer därmed själv när, hur, till vem samt för vilket pris säljarens egendom kan byta ägare. Detta innebär också att innan ett köpekontrakt är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan undertecknandet av köpekontraktet, är mäklaren skyldig att framföra detta till säljaren, som därefter själv väljer om budet ska beaktas.

PERSONUPPGIFTER

För mer information om hur vi på Skeppsholmen Sotheby's International Realty hanterar dina personuppgifter, vänligen besök vår hemsida, www.skeppsholmen.se/sv/gdpr för att ta del av vår integritetspolicy.





LIVSKVALITET & DRÖMBOENDE

Karlavägen 81, 114 59 Stockholm | 08-545 80 000 | info@sothebysrealty.se

WWW.SKEPPSHÖLMEN.SE