



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL HERR STENS VÄG 49

Renoverat och charmigt sekelskifteshus i mysiga gamla Älvsjö!

Nu finns möjligheten att förvärva denna underbara sekelskiftesvilla som är mycket omsorgsfullt renoverad. Stilen är mycket tilltalande med ljusa väggar, stora och höga fönster som förser rummen med fint ljusinsläpp samt fina trägolv. Renoverat och fint kök med plats för matbord. Här väntar även stora sällskapsytor, två befintliga sovrum och ett allrum som mycket enkelt med hjälp av en vägg snabbt blir ytterligare ett stort och vackert tredje sovrum på övervåningen. Huset erbjuder även ett härligt vardagsrum i anslutning till matrum med den fungerande kaminen. I källaren finner ni tvättstuga och oinredda utrymmen som efter en renovering kan erbjuda er en kombinerad tvättstuga/badrum, ett ytterligare sovrum perfekt för tonåringen, samt ett allrum. Eftersom källaren har en egen ingång från trädgården kan halva källaren dessutom med lätthet inredas till en separat uthyrningsdel med ett sovrum och ett vardagsrum/kök. Denna friköpta villa ser mycket representativ ut och är belägen på en populär adress i gamla Älvsjö. Trivsamt tomt med doftande syrener och vackra vackra plommon-, körsbärs- och äppelträd! Här finns även gräsmatta som barnen kan springa ut och leka på. Grusad uppfart med plats för en bil.

HERR STENS VÄG 49

ÄLVSJÖ - ÄLVSJÖ CENTRUM / GAMLA ÄLVSJÖ

UTGÅNGSPRIS 9 950 000 kr

BOAREA 127 kvm

BIAREA 90 kvm

ANTAL RUM 5 rum varav 2-4 sovrum

TOMTAREA 616 kvm

FASTIGHETSBECKNING Järnhatten 24

BYGGNADSÅR 1913

UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM 1-familjs friliggande villa



BOSTADENS FÖRDELAR

- * Kamin
- * Balkong
- * Sekelskifte











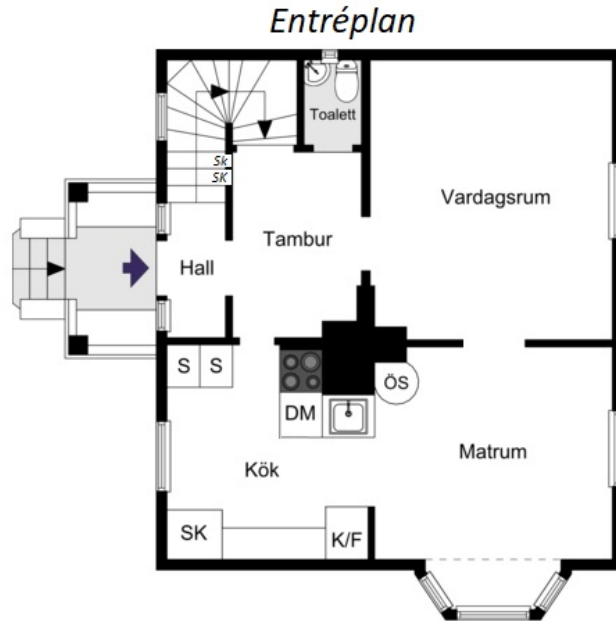




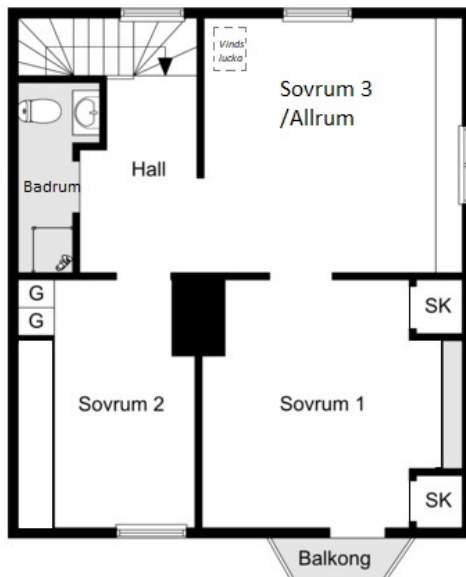




PLANLÖSNING



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



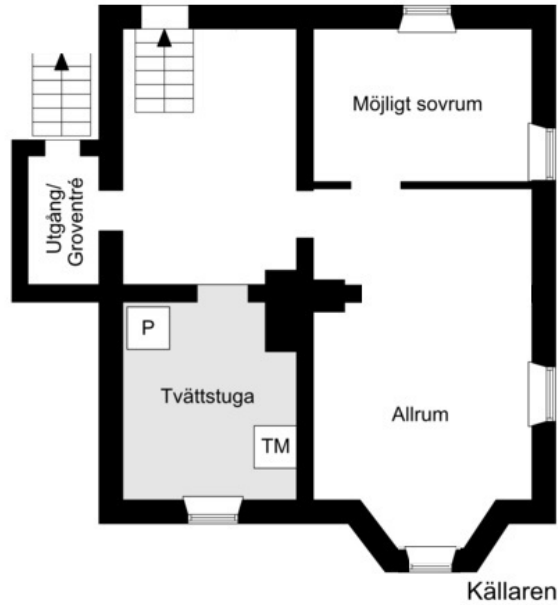
Övre plan

Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



PLANLÖSNING

Oinredd källare med flera möjligheter!



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



Alternativ planlösning



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma.



RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM

I anslutning till matrum och hall finner ni det lättmöblerade vardagsrummet med underbart och stort fönster med spröjs. Här finns gott om plats för soffhörna, mediamöbel och bokhylla.

MATRUM

Hjärtat i huset finner ni här! Ljust och stort matrum med vackert burspråk och fönster åt två håll. Här kan ni duka upp till flera middagsgäster och njuta av maten medan kaminen sprakar framför er. Nymålade väggar och golv i trä.

KÖK

Renoverat och charmigt kök (2023) med bevarat skafferi och serveringsskåp. Köket är utrustat med ny ugn med spishäll ovan samt en inbyggd fläkt. Här finns även en ny diskmaskin och utdragbara lådor. Bänkskiva i laminat och gott om arbetsyta. I köket får ni plats med matbord och stolar för cirka 4-6 personer framför de spröjsade fönstren. Här finns även dörren bevarad ut till hallen.

TOALETT

Halvkaklat badrum med ljus klinker och ett litet fönster för ljusinsläpp. Toaletten är utrustad med wc, handfat och hylla.

HALL

Välkomna in till detta charmiga sekelskifteshus! Vid entrén finner ni plats för hatthylla och skor. Längre in i hallen finns plats för mindre möbel och platsbyggda skåp och en toalett. Bevarat och nymålat trägolv med vitmålade väggar.

SOVRUM 3

Välkomna upp till denna ljusa övervåning med två sovrum samt ett allrum som enkelt går att göra till ett tredje sovrum!

Ljust och stort allrum med spröjsade fönster och ljusinsläpp från två håll! Används idag som sovrum och för er som vill, går det enkelt att sätta upp två väggar för att till ett ytterligare sovrum.

SOVRUM 1

Stort master bedroom med plats för större säng och platsbyggda garderober vid sidan om. Här finner ni även husets lilla balkong som vackert öppnas med dubbeldörr. Ytterligare plats finns över arbetshörnan eller garderober för er som önskar.

SOVRUM 2

Perfekt rum för barnen eller som arbetsrum. Här finns plats för säng.





nattduksbord och skrivbord. Två platsbyggda garderober finner ni här med praktiska överskåp.

BADRUM

Renoverat och helkaklat badrum med blått klinkergolv och vitkaklade väggar. Badrummet är utrustat med duschvägg, kommod med överhängande spegelskåp och toalett. Här finns även skön golvvärme installerat.

NEDRE PLAN

Oinredd källare med flera möjligheter. Flertalet små fönster som ger er möjlighet att renovera och inreda till ytterligare ett sovrum och allrum samt en härlig, nyrenoverad tvättstuga med badrumsmöjligheter. Här finns även utrymme för förvaring.

TVÄTTSTUGA

Här finner ni idag den oinredda tvättstugan med äldre tvättmaskin, vask och pannan.

VIND

Ovanför allrummet finner ni luckan upp till vinden. Oinredd vind med flera möjligheter och fönster åt två håll.

TOMT

Underbart hus med en trädgårdstomt som omgärdar huset. I trädgården blommar träden för fullt nu under vår/sommaren. Här finner ni doftande syrener, plommonträd och andra buskar som gränsar mot grannarna. Till höger om huset finner ni även en grusad uppfart för bilen.

VÄLKOMNA!

Varmt välkomna till våra visningar! Under de senaste månaderna har huset genomgått en hel del renoveringar med bland annat nymålade väggar och tak samt, alla trägolv. Renoverat kök och på övre plan har sedan tidigare badrummet genomgått en ny renovering.

OM BOSTADEN

ADRESS

Herr Stens väg 49, 12530 Älvsjö

ALLMÄNT

Utgångspris: 9 950 000 kr

Fastighetsbeteckning: Järnhatten 24

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: 1-familjs friliggande villa

Antal rum: 5 rum varav 2-4 sovrum

Boarea: 127 kvm (Enligt uppmätning)

Biarea: 90 kvm (Enligt uppmätning)

Tomtarea: 616 kvm

Tomttyp: Friköpt trädgårdstomt

Bilplats: Crusad uppfart

Besiktigad: Ja

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Luft-vatten värmepump. Vattenburna radiatorer. Golvvärme el badrum övre plan

Byggnadsår: 1913

Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare

Fasad: Stående och liggande panel

Fönster: Enkelfönster med lösa innerbågar. Kopplade 2-glasfönsr (takkupa)

Tak: Betongpannor. Plåt på balkong/burspråk

Stomme: Plankstomme. Grundmur/källarvägg av betong

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Grundsula med mellangjutna bjälklag

Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om.

Kommunalt avlopp

Ventilation: Självdrag. Frånluftsfläkt i badrum på övre plan.

RENOVERINGAR MM.

Renoveringar:

Nya ytskikt i hela huset 2022-2023

Renoverat kök januari 2023

Takarbeten februari 2023

Moderniserat en del av elen 2023

Fiber installerat 2022

Nytt badrum med ny stam januari 2022

Installation luft/luftvärmepump, osäker på årtal men kring 2013.

Nytt värmesystem, 2012. Det är en CTC

Luftvattenvärmepump modell CTC Ecoair 110 med en innerdel som styr den, modell CTC Ecoel 1550 installerat 20120911.

Tilläggsisolering, ny panel och fasadmålning:

Någonstans kring 2010.

Kaminen, Keddy Carisma, installerades i början av 2000-talet. Den är renoverad 2023, och godkänd i jan-febr 2023.

Dränering kring hela huset: Andra halvan av 1970-talet.

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtals servitut Gränsförändring

Last: Avtals servitut Villa, 0180-86/73.2

Planbestämmelser: Tomtindelning (1980-04-28)

Stadsplan (1947-09-05)

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 792 000 kr (Taxeringsår 2021)

Tax. värde mark: 3 603 000 kr

Summa taxeringsvärde: 5 395 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 1 460 000 kr

Fastighetsavgift: 9 287 kr

PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditionsavgift på 825 kr. Behöver du som köpare ta ut ytterligare inteckningar i fastigheten tillkommer en stämpelskatt på 2% av det intecknade beloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr för varje nytt pantbrev. Redan utställda pantbrev följer med fastigheten och övertas av köparen.

DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

El: 40 892 kr

VA: 3 210 kr

Renhållning: 3 304 kr

Sotning: 2 500 kr

Driftkostnad total: 49 906 kr

Driftkostnaden avser: 4 personer

Kommentar: Sophämtning varannan vecka. Observera att driftkostnaderna varierar utifrån val av leverantör, antal personer i hushåll samt förbrukning och avtal. Dessa kostnader baseras på två vuxna och två barn varannan vecka.

Nätbolag: Ellevio

Elleverantör: Fortum

Elförbrukning: 16 680 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Utförd

Datum: 2023-05-11

Energiklass: D

Primärenergital: 117 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 66 kWh/kvm (Atemp) och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

De centrala delarna av Älvsjö är mycket fint och idylliskt område som ursprungligen i huvudsak bestod av villabebyggelse. På senare årtionden har det även byggts en stor del flerfamiljshus.

På behagligt cykelavstånd hittar du Långbro park som är ett unikt och naturskönt parkområde med stora gräsytor och en trevlig damm. Här ligger de historiska sekelskiftesbyggnader Stora Kvinns och Stora Mans. Populära och välbesökta Långbro Vårdshus ligger i Långbro park.

Ett annat trevligt utflyktsmål är Långsjön med dess mycket populära badplats där det även finns grillplats och beachvolleyplan. Vintertid plogas en skridskobana.

I närheten finns också Älvsjöskogen och Älvsjö gamla IP. Det är ett natur- och skogsområde med fotbollsplan och upplysta motions- och skidspår som stadsdelsnämnden ansvarar för.

Ett flertal omtyckta förskolor och grundskolor finns i området.

Älvsjö centrum genomgår just nu en stor utbyggnad med nytt resecentrum och utbyggnad av affärer och restauranger, beräknat vara klar 2014.

Läs mer på <http://www.stockholm.se/alvsjocentrum>

OM FÖRSÄLJNINGEN

DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Efter köpet kan du inte påvisa fel som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga och gärna med hjälp av en sakkunnig person, kontrollmät ytan om den är av betydelse för dig.

KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida svenskamaklarhuset.se eller via tel. 0200-386 000.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Det lokala kontoret på Svenska Mäklarhuset erhåller en administrationsersättning för annonser publicerade på Hemnet.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhuset eller av någon annan för Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidare spridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetsuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: info@smh.se

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: niclas.spang@smh.se



HERR STENS VÄG 49 | ÄLVSJÖ - ÄLVSJÖ CENTRUM / GAMLA ÄLVSJÖ

ANSVARIG MÄKLARE



Jag är uppvuxen i söderort och bor kvar här än idag. Därför vet jag att man bor bra här. Älvsjö är sedan länge ett trivsamt och mysigt villaområde med ett bra centrum och goda kommunikationer. Flertalet bra skolor och förskolor. Att köpa bostad är en stor affär så därför är det viktigt att ni noggrant läser igenom detta prospekt, tillsammans med bilagorna som ni finner i den digitala annonsen. Har ni några frågor så är det bara att kontakta mig.

Hoppas ni kommer att gilla denna trevliga bostad!

My Lundberg
Reg. fastighetsmäklare / Franchisetagare
076 061 38 80
my.lundberg@smh.se

Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.