

Viggbyholm



Kanonbacken 2

182+110 m² | 8 rok | Friliggande villa

Täby

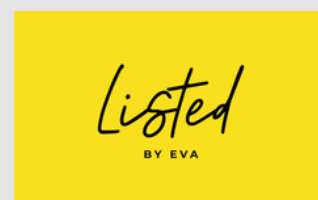
Listed
BY EVA



*Eva är ett fullblodsproffs och har hjälpt oss
på en fantastiskt sätt genom hela
processen. Vi kan starkt rekommendera
henne och har särskilt uppskattat hennes
engagemang, värme, tillgänglighet och
pålitlighet.
-Säljare Kungsholmen*



Ansvarig mäklare
Eva Lundström
Reg. fastighetsmäklare





Kanonbacken 2

Charmigt 1920-tals hus i totalrenoverat skick – med utsikt över Viggbyholms båthamn.

Välkommen till detta hem i hjärtat av Södra Viggbyholms – ett charmigt 1920-tals hus med källare och garage, beläget vid en lugn gata med närhet till såväl båtliv som allmänna kommunikationer. Här bor du med utsikt över Viggbyholms båthamn nära Drakskeppskolan och förskola och med ett kort promenadavstånd till både badbrygga och båthamn.

Huset är varsamt totalrenoverat med en perfekt balans mellan tidstypisk charm och modern komfort. Vackra originaldetaljer som fiskbensparkett, spröjsade fönster och öppna spisar möter stilrena materialval, golvvärme och påkostade ytskikt.

Entréplanet bjuder på en välkomnande hall med kalkstensgolv och öppen spis, ett arkitektritad kök med matplats i glasveranda och generösa sällskapsrum för umgänge. Biblioteket med öppen spis och ljus från tre väderstreck blir en självklar favoritplats för avkoppling.

Övre plan rymmer rymliga sovrum, båda med gott om förvaring och härligt ljusinsläpp. Här uppe finns även en toalett. Källaren överraskar med lyxig spaavdelning med jacuzzi, bastu och dusch, samt en fullt utrustad tvättstuga. Här finns även praktiska utrymmen såsom garage, matkällare, walk-in closet och groventré med hundedusch.

Detta är ett hem för dig som söker det lilla extra. Utemiljön är lika inbjudande som huset i sig – här bor du med närhet till vatten, båtliv och bad samtidigt som Drakskeppskolan och allmänna kommunikationer ligger på bekvämt avstånd.



Photo by DIAKRIT



Photo by DIAKRIT



Basfakta

Utgångspris

18 900 000

Typ

Villa

Län

Stockholm

Kommun

Täby

Område

Viggbyholm

Gatuadress

Kanonbacken 2

Energideklaration**Utförd**

2025-09-10

Energiklass

D

Fastighetsbeteckning

VIGGBYHOLM 92:25 och 92:26

Rättigheter

Last: AVTALSSERVITUT 01-IM4-63/4260.1 SE BESKRIVNING,
Förmån: AVTALSSERVITUT 01-IM4-76/4745.1 SE BESKRIVNING

Servitut

Avtalsservitut Tunnel

Taxeringsvärde

10 231 000 kr

Taxeringskod

220 Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev

12 294 000 kr (27 st)

Uppvärmning

Bergvärme, Direktverkande el

Vatten

Kommunalt

Avlopp

Kommunalt

Boarea

182 m²

Biarea

110 m²

Tomtarea

1223 m²

Byggnadsår

1923

Antal rum

8 (varav 3 sovrum)

Antal våningar

2

Bekvämligheter

Eldstad, Uteplats

Grund

Krypgrund, Källare

Byggnadstyp

Inredd vindsvåning, 1 plan
med källare

Fasad

Puts, Tegel, Trä

Fönster

Energiglas

Parkering

Garage, 5 p-platser. Laddare
för elbil.

Stomme

Tegel

Tak

Tegel med plåt över kuporna,
Plåt, Tegelpannor

Övriga utrymmen

Punschveranda, Glasveranda,
Garage, Vinkällare, Friggebod,
Källare, Källarförråd

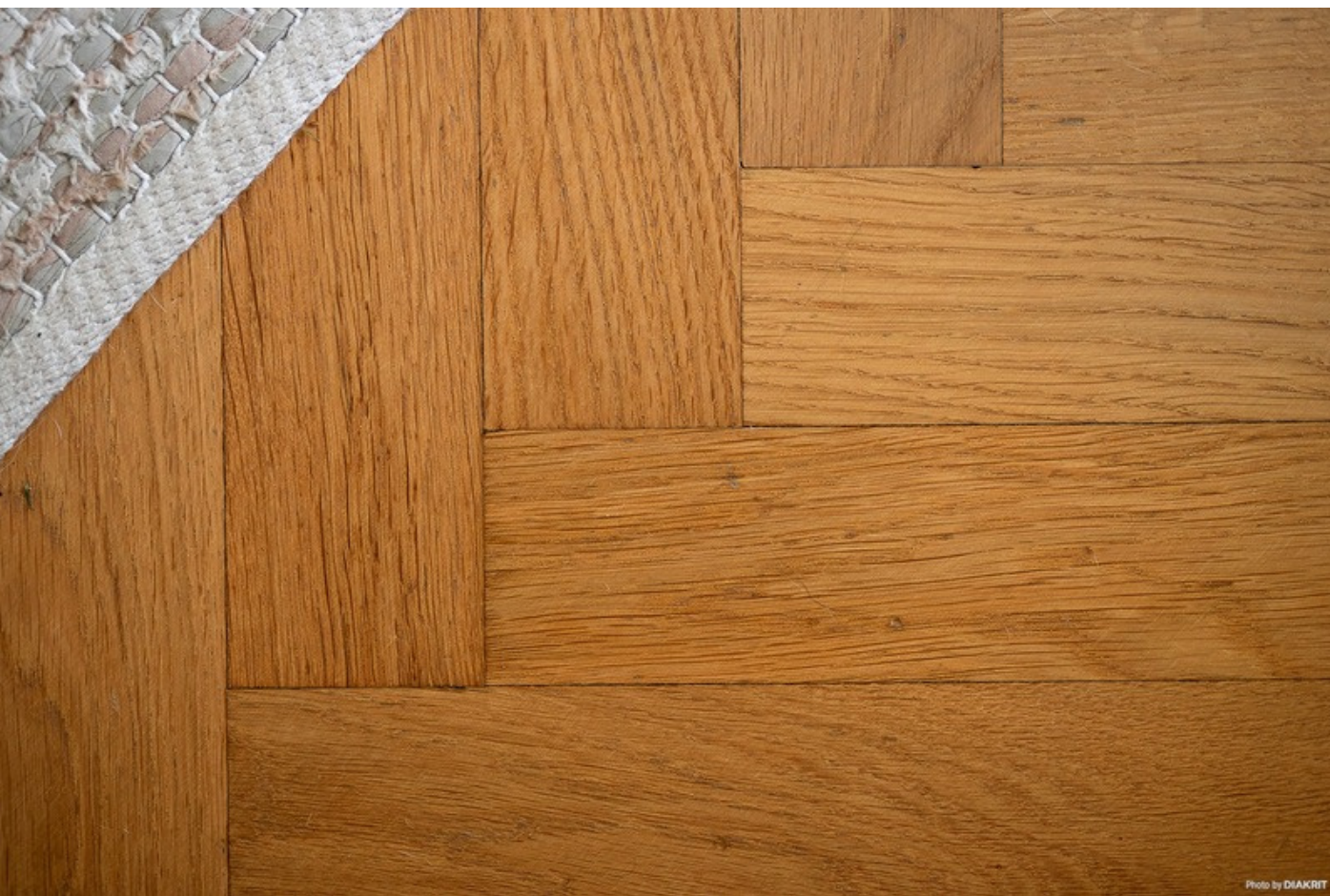
Ventilation

Självdrag

















Rumsbeskrivning

Entréplan

HALL

Redan i entrén möts du av en välkomnande och möblerbar hall med elegant kalkstensgolv och vitmålade väggar. Golvvärmen ger en behaglig känsla året om och sätter tonen för resten av hemmet. Vidare in i huset finns en möblerbar del med fåtöljer och öppen spis – en perfekt plats att slå sig ner.

KÖK

Ett arkitektritad, platsbyggt kök i tidlös design – här möts funktion och estetik på bästa sätt. Kalkstensgolvet och de vita väggarna skapar en ljus och luftig atmosfär tillsammans med den inglasade matplatsen. Skåpinredningen i vitt och svart ramar in av en arbetsbänk i matt svart sten, med vitt kakel hela vägen upp till tak. Köket är fullt utrustat med induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn och mikro, kyl och frys i fullhöjd samt integrerad diskmaskin – allt för den som älskar matlagning och sociala middagar. Sonos högtalarsystem med högtalare.

MATPLATS

Inglasad matplats med spröjsade väggar, glastak med automatisk öppnare och trappa ner till groventré som innehåller förvaring, en extra frys samt en tempererad vinkällare. Här nås även terrassen, via skjusedörrar, som löper runt hela huset.

BIBLIOTEK

Ett rum att förälska sig i. Med fiskbensparkett, öppen spis och ljusinsläpp från tre väderstreck blir biblioteket en självklar plats för både avkoppling och umgänge. Den halvöppna planlösningen mot punschverandan bjuder in till mysiga lästunder eller kvällar framför brasan.

SÄLLSKAPSRUM

De två sällskapsrummen erbjuder generösa ytor för umgänge. Spröjsade fönster i flera väderstreck, fiskbensparkett och vita väggar ger en elegant och tidlös inramning. Här finns plats för både en större sittgrupp, tv-möbel och sociala ytor – perfekt för både vardag och fest.

SOVRUM 1

Ett personligt och exklusivt sovrum med fiskbensparkett, golvvärme och väggar klädda i palmtapet. De flera fönstren ger ett härligt ljusflöde och infällda spotlights lyfter rummet ytterligare. Här finns gott om plats för säng, sängbord och skrivbord – en perfekt balans mellan vila och funktion.

Rumsbeskrivning forts.

SOVRUM 2

Ett rymligt sovrum som enkelt rymmer både säng och förvaring – en flexibel yta att anpassa efter behov.

BADRUM

Badrummet är en plats för vardagslyx. Med kalkstensgolv, golvvärme och vitkaklade väggar får rummet en ren och exklusiv känsla. Här finns vägghängd wc, dubbelhandfat med stenskiva samt generösa förvaringslösningar. Duschdelen är helkaklad med dubbla takduschar och spröjsat fönster som släpper in dagsljus. Sonos högtalarsystem med högtalare

KAPPRUM

Kapprummet pryds av fiskbensparkett och en elegant Josef Frank-tapet. Här finns gott om plats för avhängning. Trappan leder dig vidare upp till övervåningen. Kan även användas som ett mindre barnrum

Övre plan

SOVRUM 3

Ett ljus och luftigt sovrum med vitlaserat trägolv, vita väggar och inbyggda garderober. Här finns plats för både dubbelsäng, soffgrupp och skrivbord. Den charmiga takkupan med fönster ger karaktär och extra rymd.

SOVRUM 4

Ytterligare ett sovrum med vitlaserat trägolv och vita väggar – en rofylld plats som enkelt inrymmer en dubbelsäng.

Källare

TVÄTTSTUGA

En tvättstuga utöver det vanliga – med svartvitt klinkergolv, vitkaklade väggar, arbetsbänk i ek och gott om förvaringsmöjligheter. Här finns tvättmaskin, torktumlare och torkskåp – allt för att göra vardagen smidig.

SPA

Egen spaavdelning i hemmets källare – en sann oas för avkoppling. Med sjöstensgolv, vitkaklade väggar och stämningsfull belysning i form av spotlights och downlights, inbjuds du till total ro. Här finns jacuzzi, bastu och dusch – en plats där vardagen förvandlas till lyx. Sonos högtalarsystem med högtalare

ÖVRIGA UTRYMMEN

Källaren rymmer även garage, carport, matkällare, walk-in closet, tempererad vinkällare, förråd och en praktisk groventré med hundedusch, extra frys och direkttrappa upp till entréplanet. Det finns parkering för fyra bilar och laddstation. Fjärrstyrd grind från infarten på Drakskeppsvägen.





Driftkostnader:

Sotning
500 kr
Vatten/avlopp
5 030 kr
Försäkring
8 349 kr
Uppvärmning (Inklusive hushållsel.
Avser 24 895 kWh)
19 545 kr
Sophämtning
3 590 kr
Totalt
37 014 kr/år

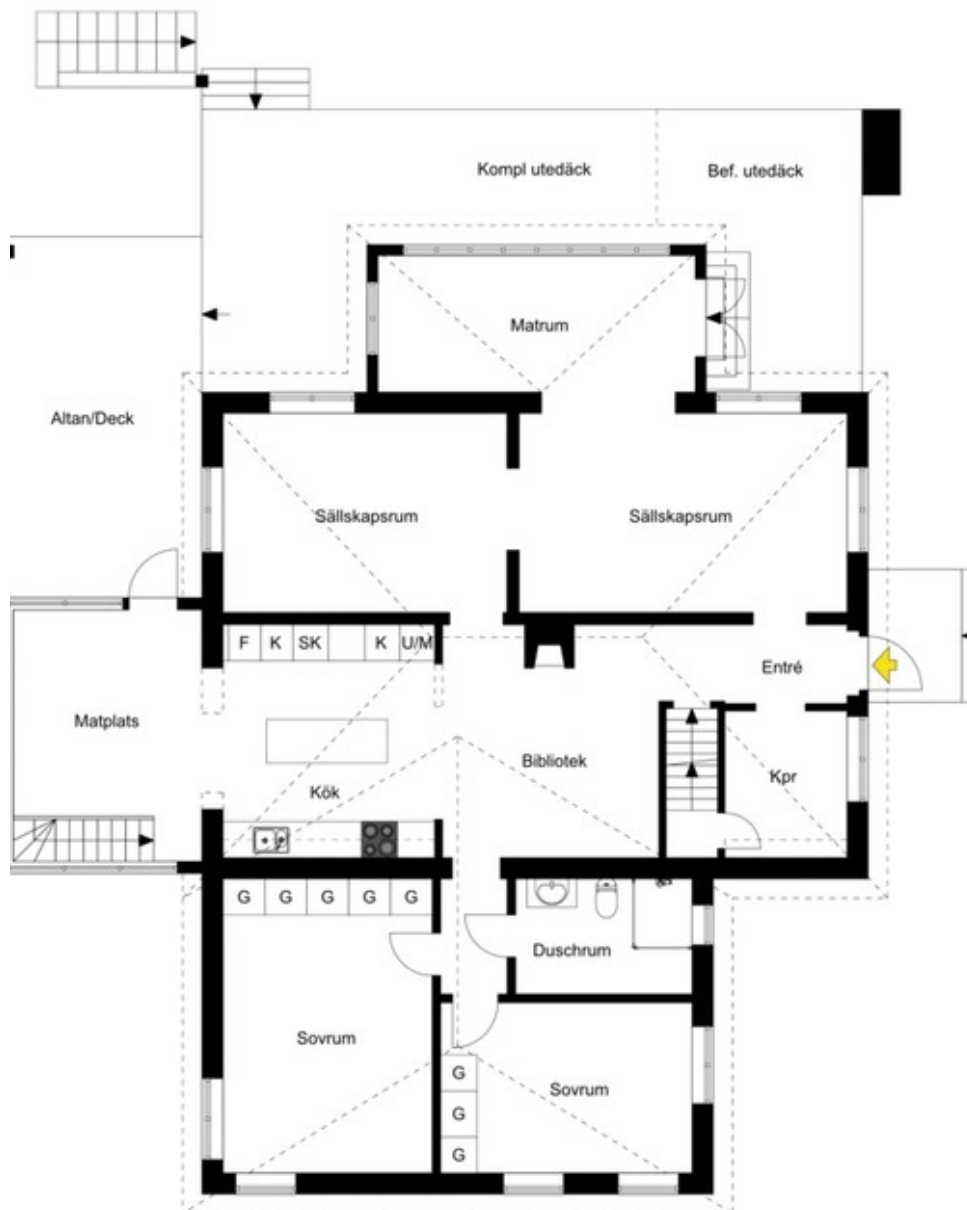
Avgifter:

Fastighetsavgift
10 074 kr/år

Totalt
10 074 kr/år

Observera att driftkostnaderna som anges ovan baseras på säljarens faktiska kostnader det senaste året om inget annat särskilt anges. Vilka driftkostnader köparen kommer att ha beror på hur bostaden kommer att användas, vilka abonnemang som kommer att tecknas och övriga omständigheter i det enskilda fallet.

Planskiss



fiss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Listed

BY VERONICA PETTERSEN

Planskiss

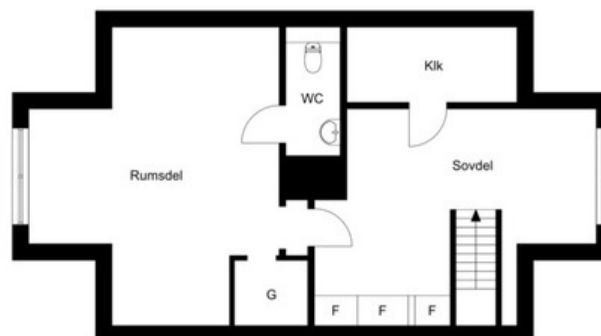
Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Vindsvåning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

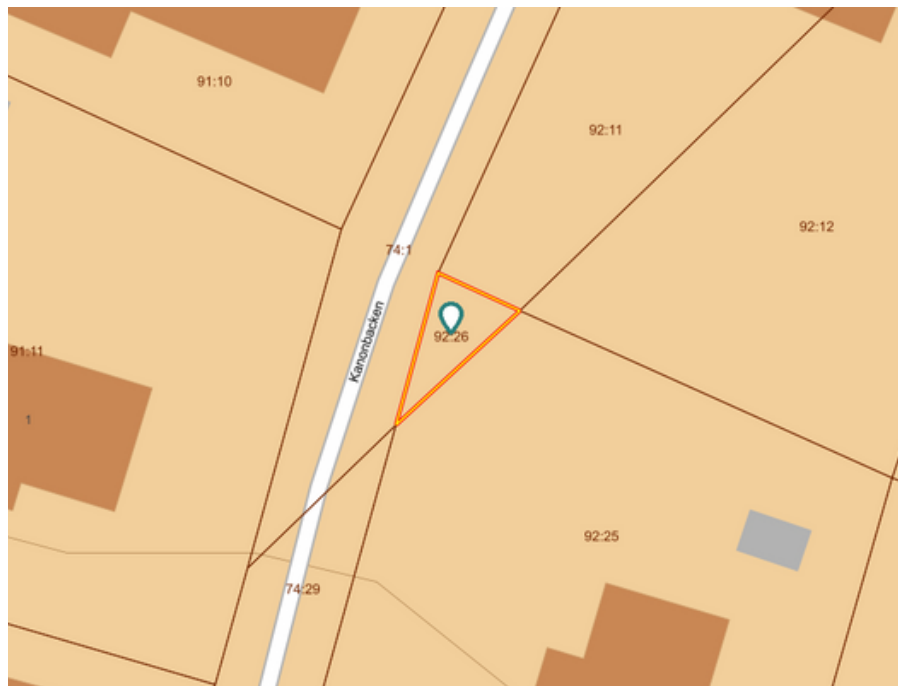
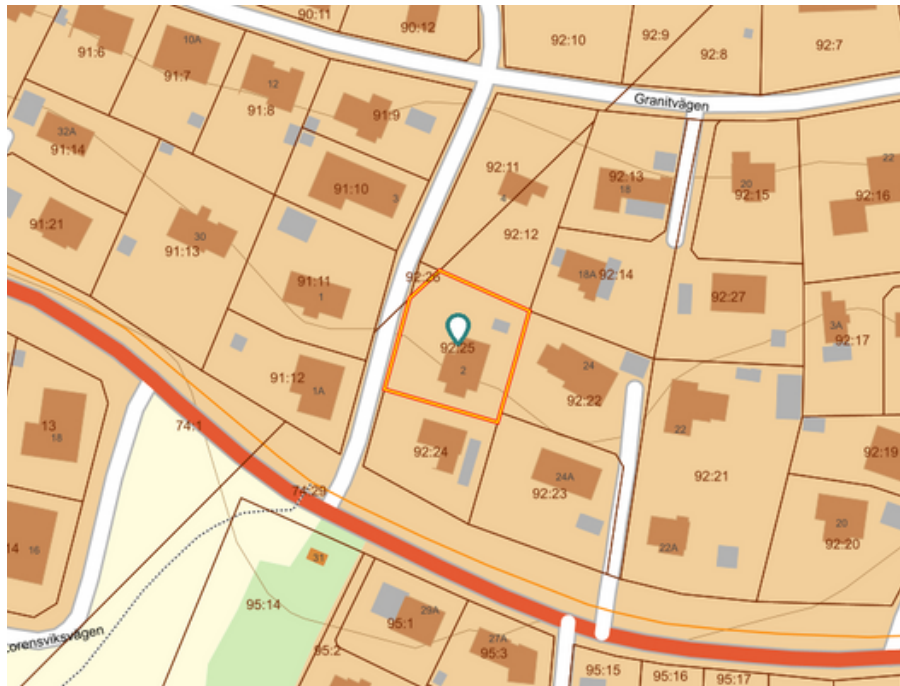


Listed

BY VERONICA PETTERSEN



Tomtkarta



Försäljningen avser de två samtaxerade fastigheterna Täby Viggbyholm 92:25 (1193 kvm) och 92:26 (30 kvm).

Om Undersökningsplikt



Köparens undersökningsplikt

Att köpa en bostad är ofta en stor händelse i livet. För köparen är det viktigt att känna till vilka skyldigheter det för med sig. Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten och vad den innebär.

Mäklarens information om undersökningsplikten

Den som köper en bostad är ansvarig för att undersöka den mycket noga. Köparen har en så kallad undersökningsplikt. Köparen kan inte få ersättning av säljaren i efterhand för fel som har missats och som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning.

Mäklaren ska göra vad denne kan för att köparen själv undersöker bostaden eller föreslå att köparen anlitar en expert som gör det. En så kallad besiktningsman. Undersökningen bör göras innan kontraktsskrivningen. Om det inte går bör mäklaren föreslå en så kallad besiktningsklausul. Det är en bestämmelse i avtalet som ger köparen rätt att låta köpet gå tillbaka om denne upptäcker fel i samband med undersökningen.

Säljarens information om bostaden

Mäklaren ska göra vad denne kan för att säljaren lämnar information om bostaden som kan vara viktig för köparen. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att det är viktigt att bostaden beskrivs korrekt. Om säljaren har lämnat information som inte stämmer kan köparen ha rätt till avdrag på priset. Om felet är allvarligt kan köparen till och med ha rätt att häva köpet, det vill säga avbryta det och få pengarna tillbaka.

Mäklaren ska förklara för parterna att information från säljaren kan minska kraven på vad köparen ska undersöka. Mäklaren ska också informera om att andra uppgifter om säljarens erfarenheter samtidigt kan kräva att köparen undersöker bostaden mer grundligt. Det kallas för att köparen får en utökad undersökningsplikt.

Om säljaren lämnar garantier eller andra löften om bostadens skick är denne ansvarig för dem. Köparen behöver inte kontrollera dem utan kan lita på att de stämmer. Mäklaren ska informera parterna om vad som gäller. Mäklaren bör informera säljaren om att riktiga uppgifter om bostaden leder till att säljarens ansvar för fel begränsas och att risken för rättsliga tvister blir mindre.

Mäklarens information om fel på bostaden

Mäklaren är inte ansvarig för bostadens skick eller för eventuella fel på den. Mäklaren är däremot ansvarig för att informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara viktigt för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren har sett eller har fått information om. Det gäller också fel som mäklaren har anledning att misstänka, exempelvis genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Om Undersökningsplikt



Undersökning och besiktning

Många köpare anlitar en besiktningsman för att göra en så kallad besiktning av bostaden. Det innebär att en expert undersöker bostaden. Det görs ofta för att köparen ska uppfylla sin undersökningsplikt. Det är en god idé eftersom en köpare inte alltid har den kunskap som krävs för att undersöka bostaden. Det är emellertid viktigt att känna till att en besiktning vanligtvis bara är en byggteknisk undersökning av en bostad.

Besiktningen inkluderar normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Det är viktigt att mäklaren informerar om att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Mäklaren bör också förklara att det är viktigt för den som beställt besiktningen att faktiskt läsa och förstå protokollet. Om det visar att det finns fel på bostaden utökas köparens undersökningsplikt. Då måste felen undersökas vidare.

Symbolmärkta och besiktade bostäder

I marknadsföring av bostäder anges det ofta att bostaden är besiktad. Mäklarfirmorna använder ofta en särskild märkning för besiktningen.

Märkningen betyder att bostaden är besiktad och att utförd besiktning ofta är kopplad till olika former av försäkringar. Det behöver inte betyda att bostaden är grundligt undersökt. Hur mycket som har undersökts beror på vad säljaren har beställt. Märkningen betyder inte att bostaden har godkänts eller är i ett bättre skick än andra bostäder. Köparen har kvar sin undersökningsplikt. Den påverkas inte av märkningen eller försäkringen.

Även försäkringarna kan vara av olika slag. Den vanligaste är en så kallad dolda-fel-försäkring som innebär att ett försäkringsbolag kopplas in om ett dolt fel upptäcks.

Mäklaren ska informera säljaren och köparen om hur en sådan försäkring kan ändra deras köprättsliga ansvar.

Om Undersökningsplikt



Undersöker mäklaren bostaden?

Nej, mäklaren är inte skyldig att besikta bostaden eller undersöka den noggrant. Men när mäklaren eller någon som mäklaren har anlitat besöker bostaden görs en ytlig undersökning för att kunna bilda sig en uppfattning om bostaden och för att bedöma vad den kan vara värd.

Har jag uppfyllt undersökningsplikten om jag anlitar en besiktningsman som besiktar bostaden?

En besiktning är en byggteknisk undersökning av ett hus eller en bostadsrätt. Köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggtekniska undersökningen. I besiktningen undersöks normalt inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en bostadsrätt ingår inte det hus som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet med mera krävs andra typer av kontroller.

Vad är ett dolt fel?

Det är ett fel som fanns vid köpet av bostaden som köparen inte kunde ha upptäckt genom en noggrann undersökning. Köparen ska inte heller ha haft anledning att förvänta sig ett sådant fel utifrån bostadens egenskaper, som ålder, skick och konstruktion.

Vad är frågelistan till för?

Mäklare använder sig ofta av en så kallad frågelista där säljaren ska fylla i information om vad denne känner till om sin bostad. Frågelistan ses som del i säljarens lagstadgade upplysningsplikt.

Det kan handla om bygglov, reparationer och liknande. Mäklaren ska uppmärksamma säljaren på att denne kan bli ansvarig för de uppgifter som lämnas i samband med försäljningen. Det är viktigt att känna till att uppgifter som säljaren lämnar om iakttagelser och erfarenheter kan ge köparen anledning att undersöka bostaden mer grundligt, köparen får en så kallad utökad undersökningsplikt.

Källa: www.fmi.se

Om Budgivning



Säljaren bestämmer

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning.

Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Säljarens ansvar

Genom att delta i budgivningen samtycker alla budgivare till att köparen får deras kontaktuppgifter vid kontraktsskrivning. Säljaren ansvarar för korrektheten i objektbeskrivningen och eventuella ändringar ska meddelas till budgivarna.

Mäklarens ansvar

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas.

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

Dolda bud

Dolda bud kan lämnas via fastighetsmäklaren, men säljaren informeras ändå om dessa.

Det innebär att budet registreras i budjournalen, men ej blir synligt på annonsen eller kommunicerat till övriga budgivare/spekulanter. Det är säljaren som avgör om dolda bud skall accepteras. I det fall säljaren väljer att kommunicera dolda bud skall budet ses som ogiltigt om budgivaren inte vill stå fast vid budet som synligt.

Återtagande och nekande av bud

Både säljare och spekulant kan dra tillbaka eller neka bud under budgivningen, vilket syftar till att främja kvaliteten i budprocessen.

Det är inte tillåtet för säljaren eller någon annan att lägga egna bud för att höja priset.

Köparen med det accepterade budet informeras om alla bud som lämnats. Om det slutliga budet inte resulterar i en affär kan budgivningen startas om på begäran av säljaren och med fastighetsmäklarens medverkan.

Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan.

Källa: www.fmi.se



Kontakta mig
för en
kostnadsfri
värdering

Eva Lundström
Reg. Fastighetsmäklare
0703-000 908
eva@listed.se

Vill du veta vad din bostad är värd?

Jag heter Eva Lundström och har min hemvist i Stockholm. Jag jobbar med alla typer av bostäder i kommunen inkl. kranskommunerna. Som en del av Listed har jag tillgång till ett nytt smartare mäklarsystem och assistenter som ger mig mer tid att ta hand om mina kunder. Inget uppdrag är för stort eller litet för mig så ge dig den bästa starten på din försäljning och ta ett samtal med mig som steg ett.

Hälsningar
Eva Lundström
Reg. Fastighetsmäklare

