



Kanonbacken 2

Län
Stockholm

Kommun
Täby

Typ
Villa

Område
Viggbyholm

Byggnadsår
1923

Tomtarea
1223 m2

Boarea
182 m2

Utgångspris
17 900 000 kr

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

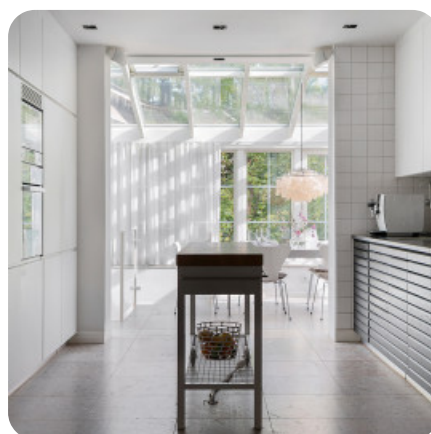
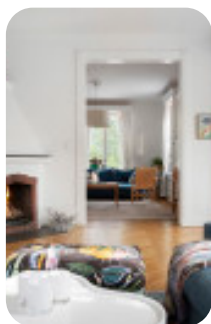
Välkommen till detta hem i hjärtat av Södra Viggbyholms - ett charmigt 1920-tals hus med källare och garage, beläget vid en lugn gata med närhet till såväl båtliv som allmänna kommunikationer. Här bor du med utsikt över Viggbyholms båthamn nära Drakskeppskolan och förskola och med ett kort promenadavstånd 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. Ytterligare ett sovrum kan enkelt skapas, se alternativ planskiss.

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 Drakskeppsskolan och allmänna kommunikationer ligger på bekvämt avstånd.

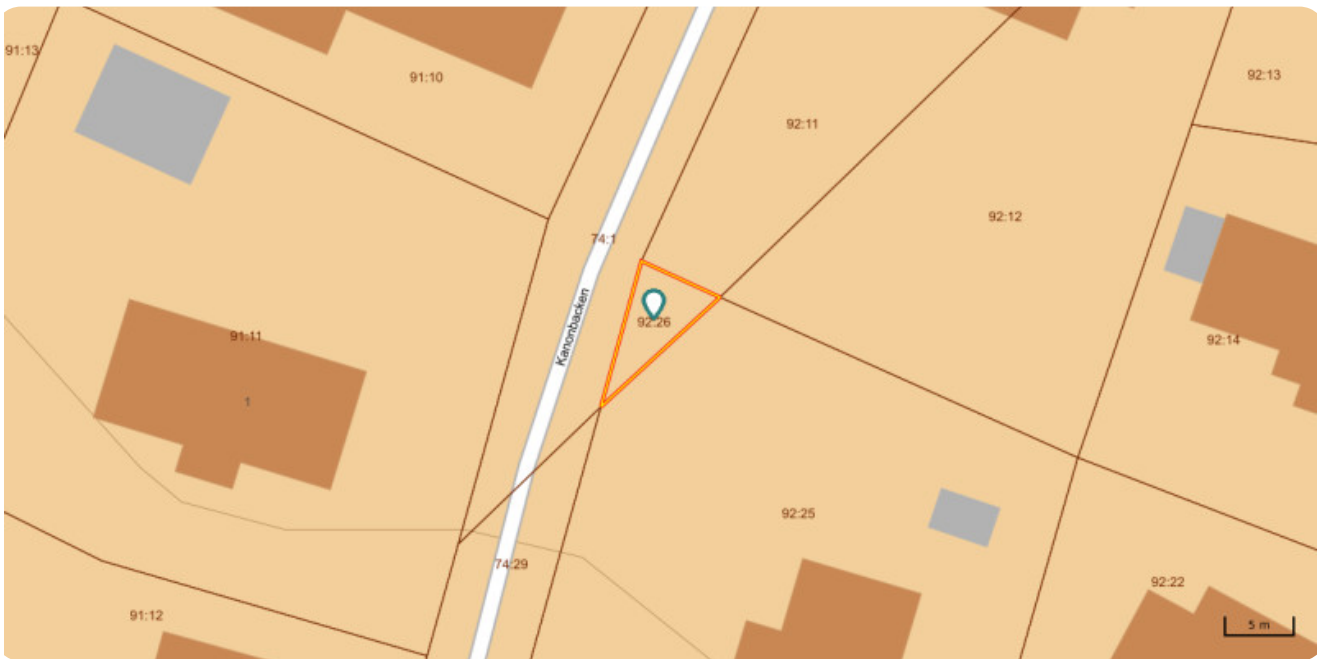




Vindsvåning

Vin avskilts kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.





Beskrivning

Entréplan

HALL

Redan i entrén möts du av en välkomnande och möblerbar hall med elegant kalkstensgolv och vitmålade väggar. Golvvärmens 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 vägar, glastak med automatisk öppnare och trappa ner till groventré som innehåller förvaring, en extra frys samt en tempererad vinkällare. Här nås även terrassen, via skjstdörrar, 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 lässtunder 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.

SOVRUM 2

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

BADRUUM

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 ljust 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 huddusch, extra frys och direkttrappa upp till entréplanet. Det finns parkering för fyra bilar och laddstation. Fjärrstyrd grind från infarten på Drakskeppsvägen.

Renovering

2000-2001 totalrenoverades fastigheten och moderniserades. Alla fönster, fasad, ytskick och golv renoverades. Tak, VA-stammar, el/el-central, dränering, kök och badrum byttes mot nytt samt vinden tilläggsisolerades. Arbetet utfördes av Norga Entreprenad AB, ett väletablerat och välrenommerat bolag med många andra prestigeuppdrag som t.ex. skapade Bertil Hults vindsvåning på Strandvägen i Stockholm.

2005 installerades bergvärme.

2010-11 genomfördes en om- och tillbyggnad till en kostnad av ca 2,5 mkr. Arkitekten var Peter Eriksson från Blueprint Inredningar i Danderyd, välrenommerad och med lång erfarenhet. Huset utökades med 26 kvm boarea i två plan. På övre plan byggdes en inglasad matplats i en öppen planlösning mot kök. Köket är ritat och platsbyggt av Claessons kök, <https://claessonkok.se/>. Köksmaskinerna håller hög kvalitet; Gaggenau, Bosch och Siemens. Bänksskiva av svart granit och arkitektritad köksö, även den från Claesson kök. På nedre plan skapades förvaring, tempererad vinkällare och en groventré mot parkeringen. Golven i den nya tillbyggnaden och på terrassen utanför består av gotländsk kalksten. Terrassen byggdes om för att binda ihop husets fram- och baksida (sydvästläge med sol från lunch och framåt) och tidsenliga smidesräcken monterades (tillverkare Alverco i Arninge). Övrig terrass är byggd av Linax-trä från den småländska fabriken Bitus <https://bitus.com/sv/>. Materialet är kokat i linolja i vakuum för lång hållbarhet och grånar vackert med tiden. Badrummet på plan ett renoverades samtidigt med samma kalksten från Gotland och snickerier från Claesson kök. Vid denna till- och ombyggnad slipades ekstavsparketten samt alla innerväggar målades om.

Under pandemin byttes bergvärmepumpen ut.

2023 installerades isolerglas i de befintliga spröjsade fönsterna. Fönsterna målades samtidigt om.

Huset har löpande och varsamt renoverats för att bibehålla dess ursprungliga 1920-tals charm men samtidigt erbjuda ett helt modernt boende. Samtliga renoveringar har utförts av fackmän mot faktura.

Övrig information

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



Kostnader

Fastighetsavgift

10074 kr / år

Driftskostnader

- Sotning: 500 kr/år
 - Vatten/avlopp: 5030 kr/år
 - Försäkring: 8349 kr/år
 - Uppvärmning: 19545 kr/år
- Inklusive hushållsel. Avser 24 895 kWh
 - Sophämtning: 3590 kr/år
-

Total driftskostnad: 37014 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Ja
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**
Nej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, Totalrenovering 2000-2001 innefattande yttertak, fasad, el, va-stammar, bergvärme installerades, dränering, in- och utvändig målning, byte av kök och badrum. Tillbyggnad 2010-2011, inglasad glasveranda, uteplatser, carport, renovering av badrum och kök. Friggebod 2015. Bergvärmepump utbytt 2020. Renovering och ommålning av samtliga fönster samt komplettering med energiglas 2024. Ny terrasstrall 2024.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Ja
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
2
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Ja
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**
Nej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: VIGGBYHOLM 92:25 och 92:26
 - Taxeringsvärde: 10 231 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 27 st, sammanlagt 12 294 000 kr
 - Rättigheter: Last: AVTALSSERVITUT 01-IM4-63/4260.1 SE BESKRIVNING, Förmån: AVTALSSERVITUT 01-IM4-76/4745.1 SE BESKRIVNING
 - Servitut: Avtalsservitut Tunnel
-

Information om objektet

- Boarea: 182.00 m²
 - Biarea: 110.00 m²
 - Antal våningar: 2
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Eldstad, Uteplats
 - Grund: Krypgrund, Källare
 - Byggnadstyp: Inredd vindsvåning, 1 plan med källare
 - Fasad: Puts, Tegel, Trä
 - Fönster: Energiglas
 - Garantier: EnergideklARATION
 - Parkering: Utöver garaget finns fem p-platser, varav en under carport. Laddare för elbil. Fjärrstyrd grind , Garage
 - Uppvärmning: Bergvärme, Direkt-el, Vattenburen
 - Stomme: Tegel
 - Tak: Tegel med plåt över kuporna., Plåt, Tegelpannor
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Punschveranda, Glasveranda, Garage, Vinkällare, Friggebod, Källare, Källarförråd
 - Ventilation: Självdrag
-

Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

Ansvarig mäklare



Eva Lundström

Reg. Fastighetsmäklare

070-300 09 08

eva@listed.se