



Pelikanvägen 9

Län
Stockholm

Kommun
Huddinge

Typ
Villa

Område
Vidja

Byggnadsår
1962

Tomtarea
2022 m2

Boarea
39 m2

Utgångspris
3 690 000 kr

Fastighet med attraktivt läge och stor utvecklingspotential!

Välkommen till en fastighet som förenar ett trivsamt och väl omhändertaget bostadshus med ovanligt goda möjligheter för vidare utveckling. Här finns idag en mindre villa med hög standard och en genomarbetad utemiljö, samtidigt som fastighetens utformning och gällande planförhållanden skapar spännande framtidsmöjligheter.

Det befintliga huset är belägen på en höjd bland trädkronorna. Det har sitt ursprung i ett fritidshus som vinterbonats och byggts om till villastandard.

Vardagsrummet utgör bostadens naturliga mittpunkt. Fönster i flera riktningar ger ett fint ljusflöde och kaminen tillför både värme och karaktär. Intill ligger en välutrustad och trivsamt köksdel med goda arbetsytor och utgång till trädgården. Bostaden rymmer därutöver två sovrum samt ett modernt badrum.

Runt huset löper en generös altan om cirka 200 kvm i alla väderstreck, med gott om plats för både matgrupp, sittgrupper och olika uteplatser. Här kan solen följas från dag till kväll, samtidigt som altanens storlek och utformning ger stor frihet att möblera efter behov och säsong.

Nedför trappan upp till det befintliga huset ligger fastighetens ursprungliga fritidsstuga, som idag fungerar som förråd och arbetsbod men som med enkla medel kan inredas till gäststuga.

Fastigheten är belägen i Vidja, ett tidigare fritidshusområde som successivt utvecklas till ett område för permanentboende. Läget mellan sjön Ornlången i väster och Lännaskogens naturreservat i öster ger ett naturnära sammanhang, samtidigt som området har god tillgänglighet till Stockholm. Terrängen i Vidja präglas av skogsbeklädd, kuperad åsterräng med markanta nivåskillnader, vilket ger området dess särprägel. Inom ungefär en kilometer från fastigheten finns tre badplatser och bryggor, varav den närmaste nås på fem minuters promenad. Farsta nås på mindre än 15 minuter med bil, och bussförbindelserna är goda.

Ny detaljplan ger nya möjligheter!

Genom en ny detaljplan från 2016 finns goda förutsättningar för fortsatt utveckling. Planen medger – utöver befintlig bebyggelse – byggrätter om 150 kvm byggnadsarea i ett plan och 100 kvm i två plan. Samtidigt byggs nu nya gator och kommunalt VA ut i området. Sammantaget bidrar detta till att Vidja successivt får karaktären av en naturnära och särpräglad villamiljö i Stockholms närhet.

Den aktuella fastigheten har särskilt intressanta utvecklingsförutsättningar som kan skapa möjligheter till generationsboende eller uthyrningsinkomster. Den har två adresser, Pelikanvägen 9 och Grönfinksvägen 43, med varsin infart. Det befintliga huset kan nås från båda hållen beroende på hur fastigheten disponeras framöver.

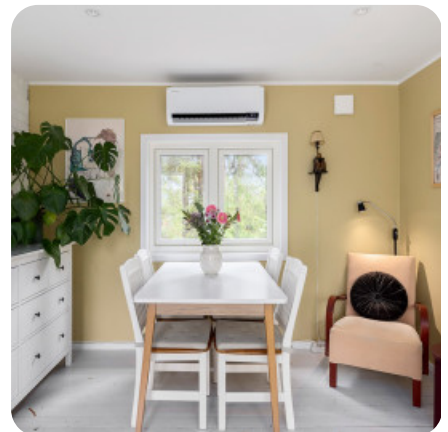
En möjlig lösning är att bebygga den lägre delen mot Pelikanvägen och låta den utgöra en separat villatomt om drygt 1 000 kvm inom fastigheten, samtidigt som infarten från Grönfinksvägen betjänar det befintliga huset. De tydliga höjdskillnaderna inom fastigheten skulle skapa en naturlig avgränsning mellan de två enheterna. En annan lösning är att bygga ut det befintliga huset uppe på höjden. En tredje att helt enkelt njuta av befintlig bebyggelse för nu och bevara utvecklingsmöjligheterna till

framtiden. Fastigheten får dock enligt detaljplan inte styckas.

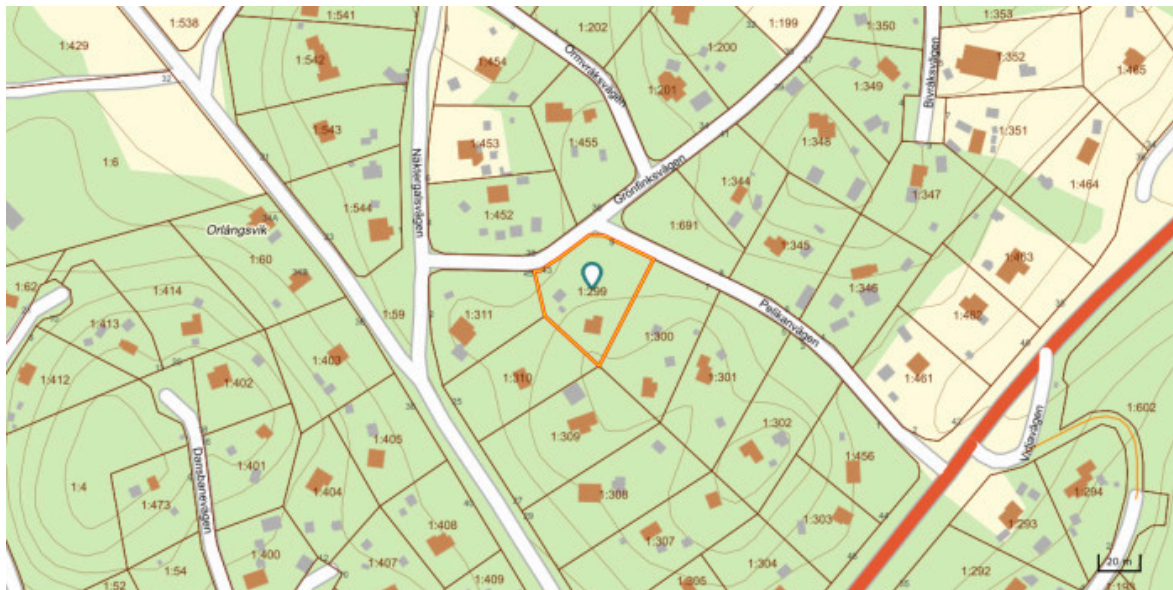
När utbyggnad av gator och VA är klar (ett par år bort) kommer fastigheten faktureras för detta.

Välkommen på visning.

Välkommen



Fastighetskarta



Rumsbeskrivning

Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med fönster i flera väderstreck som ger ett behagligt ljusinsläpp. Kamin bidrar med både värme och karaktär. Här finns gott om plats för soffgrupp och övrigt möblemang.

Kök

Trivsamt köksdel med släta vita luckor och ett stilrent uttryck. Här finns goda arbetsytor, bra förvaring och utgång till trädgården, vilket ger en naturlig koppling mellan inne och ute. Köket är utrustat med ugn och spishäll, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys.

Sovrum 1

Mindre rum som passar väl som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Sovrum 2

Trivsamt sovrum med plats för säng, sängbord och ytterligare förvaring efter behov.

Badrum

Helkaklat badrum med vita kaklade väggar och klinkergolv i grå ton. Här finns kommod med handfat, WC, dusch samt tvättmaskin.

Gemensamhetsanläggningar

Beteckning: Huddinge Vidja GA:4

Förvaltning: Vidja vägförening

Ändamål: Vägförening



Avvikande boarea från taxering

OBS! Fastigheten är taxerad 37 kvm boarea samt 0 kvm biarea. I annonsen angiven boarea om 39 kvm samt biarea om 12 är enligt säljarens information. Vill man som köpare säkerställa informationen bör man utföra en uppmätning då avvikelser kan föreligga.



Kostnader

Fastighetsavgift

10425 kr / år

Driftskostnader

- Elektricitet: 19000 kr/år
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 6200 kWh
 - Vatten/avlopp: 13200 kr/år
 - Sophämtning: 1200 kr/år
 - Försäkring: 2900 kr/år
 - Samfällighet: 500 kr/år
- Vidja vägförening
-

Total driftskostnad: 36800 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?**
Ja
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, 2016 – Fuktsäkrat kryppgrund (sorptionsanläggning + tät duk mot mark) och vind (ångspärr + trygghetsvakt)* Ca 2016 – Nytt kök och nytt badrum* 2018 – Ny altan* 2023 – Ny fasad + tilläggsisolering väggar + nya fönster 2023 – Ny isolering vind 2025 – Ny infart mot grönfinksvägen * Förra ägaren
- **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?**
4
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Ja, till förrådet. Inga till bostadshuset.
- **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

- Taxeringsvärde: 2 822 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 1 924 000 kr
 - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: VIDJA GA:4
-

Information om objektet

- Boarea: 39 m²
 - Biarea: 12 m²
 - Antal våningar: 1
 - Avlopp: Enskilt avlopp
 - Grund: Krypgrund
 - Byggnadstyp: 1 plan
 - Fönster: Treglas, Tvåglas
 - Uppvärmning: Direkt-el, Luftvärmepump, Ved
 - Stomme: Trä
 - Tak: Betongpannor, Plåt
 - Vatten: Enskilt vatten
 - Övriga utrymmen: Förråd
 - Ventilation: Mekanisk frånluft, 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



Daniel Ah-King

Reg. Fastighetsmäklare

076-019 95 49

king@listed.se