

Listed

BY WARHOLM



0 kr

Ynglingavägen 9A

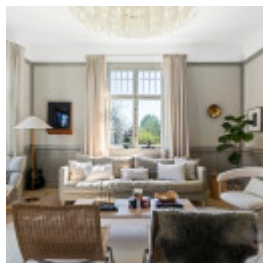
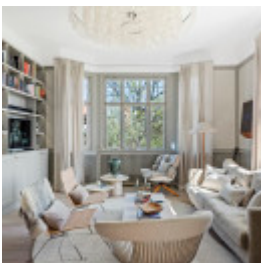
Län	Stockholm	Typ	Villa
Kommun	Danderyd	Område	Djursholm
Gatuadress	Ynglingavägen 9A	Tomtarea	1630 m2
Boarea	297 m2		

Renoverad sekelskiftesdröm med högt läge nära torget

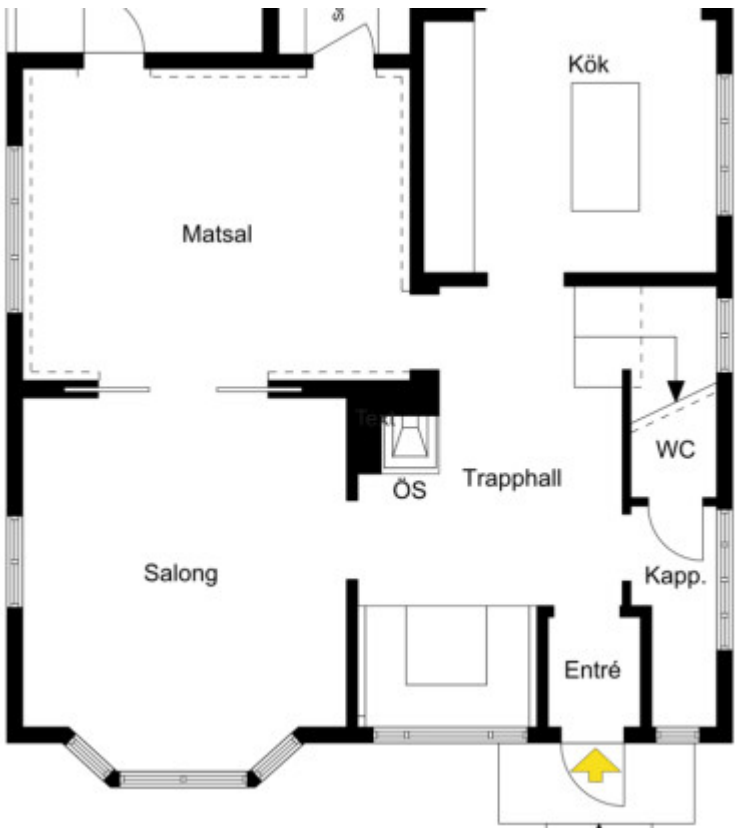
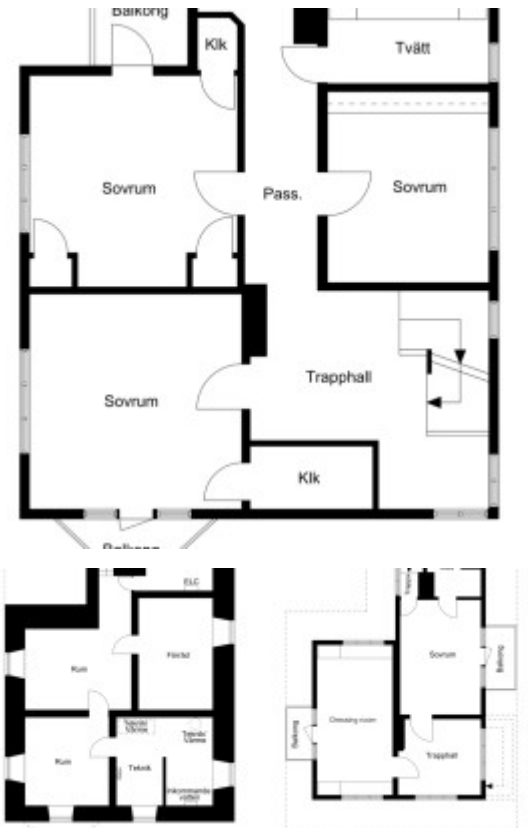
Med otrolig charm och tidstypiska detaljer bevarade har denna fastighet genomgått en både smakfull och påkostad renovering där både stil och finess har uppnåtts. Modernt styrsystem av ljud och ljus via KNX samt elektriska grindar. Här erbjuds en bedårande sällskapsdel i fil, praktiskt och genomtänkt kök, tvättstuga på övre plan samt master bedroom med badrum en suite och walk-in closet med sjöglimt. Bostaden har totalt fem plan,

varav tre inredda samt praktiskt dubbelgarage med förvaring ovan. Trädgård med gräsmatta runt huset med plana lektyor. Flera uteplatser, varav en stenbelagd i sydväst. Hela tomten är inringad av ett fint staket. Varmt välkommen att bara flytta in.

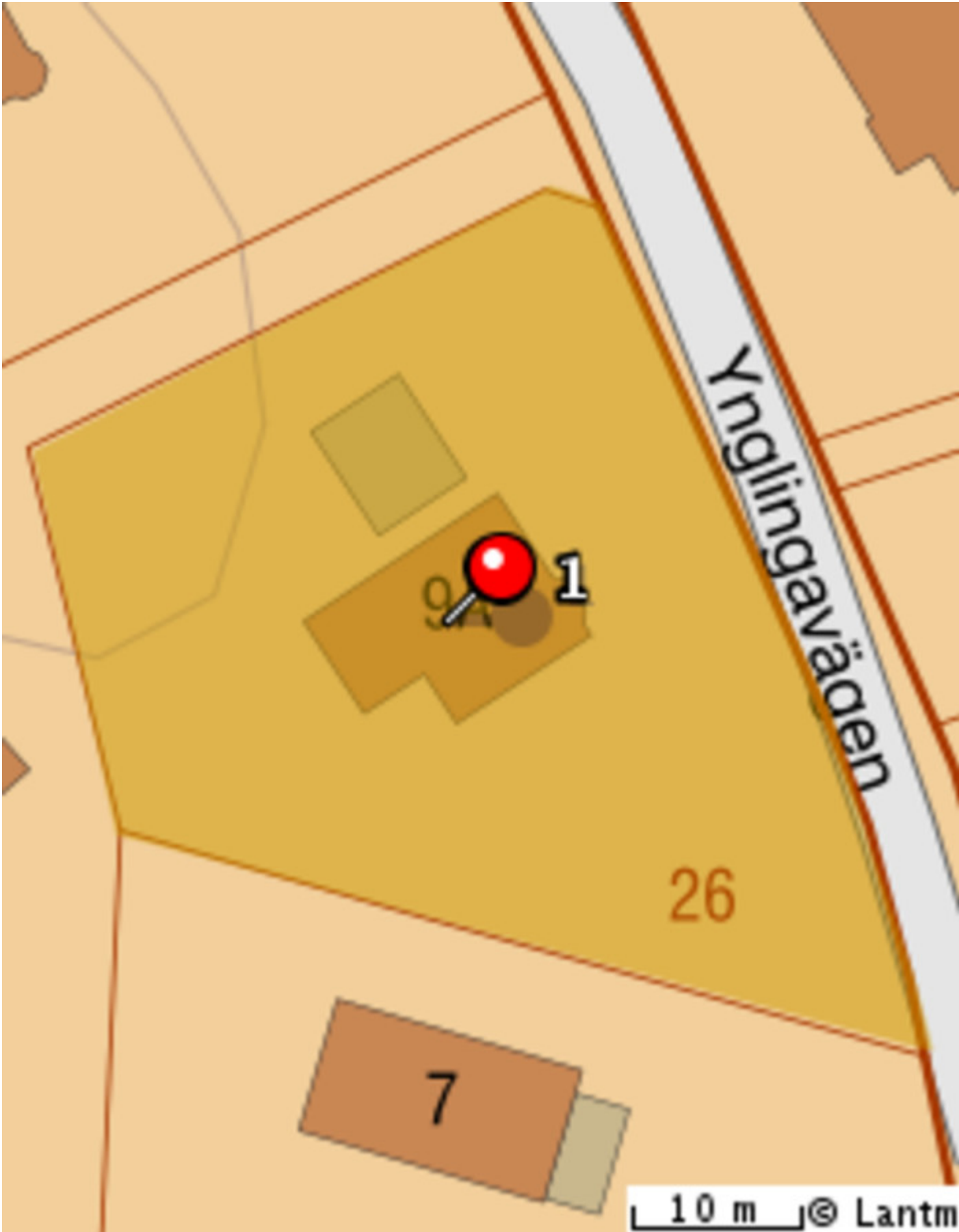
Välkommen



Planritningar



Fastighetskarta



Beskrivning

ENTRÉPLAN

HALL | Närmast entrédörren ligger klinkergolv i en mindre passage. Vidare följer en inre hall med avhängning samt gästtoalett med vägghängd wc, spegel, panel samt stengolv. Den pampiga hallen inrymmer en rejäl öppen spis, har högt i tak och vackert furugolv.

VARDAGSRUM | Ljus och spatiös sällskapsdel med vardagsrum i hörnet. Här finns ett rikt ljusflöde från burspråk, furugolv, panel samt elementskydd och platsbyggda bokhyllor i smakfull och tidsenlig stil.

MATSAL | I fil med vardagsrummet ligger matsalen och mellan dessa sällskapsytor kan man dela av rummen via parskjuddörrar. I matsalen ryms ett stort matbord och tre stora fönster med överdel förstärker den spatiösa känslan. Intill ligger en liten välbevarad serveringsgång och det finns även access till uteplats.

KÖK | Platsbyggt kök med köksö. Smakfullt och välustrat med två diskmaskiner, bänkskiva av sten, Ilve spis med induktionshäll, spiskåpa samt inbyggda och extra breda kyl & frys (Gaggenau). Stengolv lagt i stavparkettmönster, öppen spis, spotlights, fönster, gömda högtalare samt extra eluttag vid köksön. Vid matplatsen finns mysig, platsbyggd sittbänk. Från köket når man, i en genomgående planlösning serveringsgången med bl.a. städskåp och groventré samt även trappa till källarplan.

VÅNING 1 | Trapphus med smakfulla färgval leder en trappa upp till övre plan med möblerbar hall med bra ljusinsläpp från fönster.

SOVRUM 1 | Hörnrum med fönster och balkong. Genomgående sobra färgval och vackra tidstypiska detaljer som trägolv och elementskydd. Platsbyggd våningssäng för barn samt klädkammare med platsbyggd förvaring.

SOVRUM 2 | Med två garderober, plats för dubbelsäng, stort fönster samt ytterligare garderob. Utgång till balkong. Träggolv samt platsbyggda elementskydd.

SOVRUM 3 | Med platsbyggd förvaring & hyllor, tre stora fönster, träggolv, platsbyggda elementskydd samt plats för dubbelsäng och nattduksbord.

TVÄTTSTUGA | Praktisk beläget tvättrum med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, klinkergolv samt flera skåp. Utanpåliggande spotlights.

BADRUM | Kakel, klinker, separat dusch med förvaringsnisch, wc, handfat, spegel, skåp, stort badkar med dusch, samt två fönster i hörnet. Handdukstork & hyllor. Utanför badrummet löper trapphuset för den mindre trappan, med utgång till balkong, samt vidare till våning 2.

VÅNING 2 | Övre hall med träggolv och arbetsplats.

MASTER BEDROOM / SOVRUM 4 | Plats för riktigt stor säng och nattduksbord.

BADRUM | Badrum en suite med kakel, klinker, handfat, spegel, skåp, wc, dusch och fönster.

WALK-IN CLOSET | Med platsbyggda skåp för kläder och smycken. Spotlights, flertal fönster, inbyggda högtalare, spegel, utgång till balkong med fantastisk utsikt och viss sjöglimt.

RÅVIND / VÅNING 3 | Med högt i tak och förvaring för t.ex. resväskor och julpynt.

KÄLLARE | Råkällare med mediarum, förvaringsrum, klädförvaringsrum samt teknikrum. Källaren nås utifrån eller inifrån köket.

Garage

DUBBELGARAGE | I samma stil som huvudbyggnaden har garaget byggts till på senare år. Dubbla elportar, klinkergolv, plats för takbox, avloppsbrunn, el samt vatten. Ovanför garaget finns ett isolerat förråd, där det är förberett för vatten och avlopp.

Trädgård

TRÄDGÅRD | Mekanisk dubbelpart samt sidoingång välkomnar in från gatan, bäge med elektroniska lås. Vidare följer flera uppställningsplatser för bilar. Gräsmatta runt huset med plana lekytor och genomgående relativt lättskött. Flera uteplatser, varav den i sydväst är stenbelagd. Hela tomten är inringad av ett fint staket.

Kostnader

Fastighetsavgift

9525 kr / år

Driftskostnader

- Uppvärmning 60000 kr/år
- Vatten/avlopp 600 kr/år
- Sotning 500 kr/år
- Renhållning 3000 kr/år
- Försäkring 28000 kr/år

Total driftskostnad: 92100 kr / år

Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: SVITIOD *:26
 - Taxeringsvärde: 15 600 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 12 st, sammanlagt 11 750 000 kr
 - Rättigheter: Förmån: Avtalsservitut 01-IM4-55/3722 SE BESKRIVNING
-

Information om objektet

- Boarea: 297.00 m²
 - Biarea: 106.00 m²
 - Antal våningar: 3
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Balkong, Uteplats
 - Grund: Källare med grundmursväggar av natursten (granitsten)
 - Byggnadstyp: Fristående villa 3-plan med källare
 - Fasad: Puts samt träpanel
 - Fönster: 1+1 kopplade i bågar
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Vattenburen värme med bergvärmepump samt elgolvvärme i våtrum.
 - Stomme: Trä
 - Tak: Valmat tak med lertegel
 - Vatten: Kommunalt
 - Övrigt: Markförhållande: Trädgårdstomt
 - Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation & självdrag
-

Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant för dig så kontaktar du ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud av bostadsrätt, fastighet, tomträtt eller motsvarande är varken säljare eller köpare bunden förrän skriftligt kontrakt är tecknat mellan parterna. Innan avtal är signerat av båda parter kan motparten dra sig ur affären utan att säljaren eller köparen kan ställa några krav.

Det är säljaren som bestämmer över budgivningen och sätter tillsammans med mäklaren upp formen för hur budgivningen skall gå till. Säljaren kan närsom helst ändra upplägget för budgivningen eller avbryta den helt.

Det är också säljaren som bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris. Han kan välja att sälja till vem han vill i budgivningen, det behöver inte vara den person som har det högsta budet.

Mäklarens roll är att vara en opartisk mellanman. Han skall ta emot alla bud som inkommer från spekulanter och vidarebefordra dem till säljaren. Det är säljaren som avgör om ett bud av någon anledning skall nekas inte mäklaren.

Som budgivare kan du alltid ha med villkor i ditt bud som t.ex. att du har som krav att du skall sälja din egen bostad eller att du vill utföra en besiktning. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuteras med andra spekulanter. Du har endast rätt att få veta om du får köpa eller inte.

Den budgivare som sedan blir köpare har rätt att få en förteckning över alla bud, en sk. budlista, där han kan se alla övriga budgivare och deras kontaktuppgifter.



Pontus Warholm

Ansvarig Fastighetsmäklare

070-840 00 43, 070-840 00 43

pontus@listed.se