

Objektsbeskrivning Telefonplan - Spikvägen 27



Ljus och rymd i ett grönskande paradis – charmigt tvåplanshus om 60+57 kvm i Telefonplan!

Pris	7 500 000 kr pris/bud
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	3
Boarea	60 m ² + biarea 57 m ²
Tomtarea	420 m ²
Visning	Söndag 27/4 kl. 12:30-13:30 Måndag 28/4 kl. 18:30-19:00

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 2-3 sovrum

Boarea 60 m² + biarea 57 m²

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören

Välkommen till denna underbara villa i hjärtat av Telefonplan, där modern öppen planlösning möter en grönskande trädgård i en perfekt harmoni. Här erbjuds ett hem för dig som söker ljus, rymd och en lummig utemiljö att njuta av året runt. Den generösa tomten är en dröm för trädgårdsälskaren. Här blommar praktfulla rhododendron och doftande syrener, medan kaprifolen klättrar vackert och sprider sin ljuva doft under sommarkvällarna. I trädgården finns även två äppelträd varav ett som bjuder på tre olika sorters äpplen – perfekt för den som älskar hembakta pajer eller färska frukostäpplen direkt från grenarna. Som en extra pärla finns en liten damm som skapar en rofylld och harmonisk atmosfär. Via altanen välkomnas du in i huset, där ljuset strömmar ner från takfönstren och skapar en härligt luftig känsla. Hela entréplanet genomsyras av en öppen planlösning där kök, matplats och vardagsrumsdel smälter samman på ett naturligt sätt – perfekt för både vardagsliv och sociala tillställningar. Den stilrena industriparketten ger en modern och elegant touch, medan den öppna spisen blir rummets hjärta och ger en mysig atmosfär under kyliga kvällar. En trappa ner möts vi av hemmets mer privata del, där två sovrum erbjuder en rogivande plats för vila. Här finns också ett smakfullt renoverat badrum som kombinerar funktion och stil, med bekvämligheter för hela familjen.

Huset disponeras enligt följande:

Hall:

Du välkomnas in och möts utav den öppna känslan i huset och den otroliga takhöjden. Praktisk hatthylla och skoställ för avhängning av ytterkläder och skor. Industriparkett med vattenburen golvvärme och spottar i taket över hela entréplanet.

Kök:

Ett stilrent kök med unika skåpluckor i en mix av vitt, olivgrönt och orange, vilket ger en lekfull och modern känsla. Trähandtag på skåpluckorna som adderar en varm, naturlig touch. Svart highmac komposit bänkskiva som skapar en elegant kontrast och ger en robust arbetsyta. Moderna vitvaror från Husqvarna och Siemens, samt inbyggd ugn och induktionsspis. Gott om förvaringsutrymme bakom lådor och skåp.

Matplats:

I anslutning till kök och vardagsrum finns en rymlig matplats som smidigt integreras i bostadens öppna planlösning. Här ger en stilfull trävägg karaktär åt rummet och skapar en varm och inbjudande känsla. Den öppna planlösningen möjliggör en naturlig övergång mellan de olika ytorna, vilket gör hemmet perfekt för sociala sammanhang.

Vardagsrum:

Det rymliga vardagsrummet med elegant färgsättning i en dov blå ton ger en behaglig och lugn känsla. Rummet badar i naturligt ljus tack vare de stora fönstren. Soffdelen ligger perfekt placerad i detta hörn av huset och här finner vi en eldstad som bidrar till en mysig och varm atmosfär. Vardagsrummet kan med fördel avgränsas för den som önskar skapa ett master-bedroom på det övre planet.

Källarplan:

Badrum:

Badrummet är en modern och stilren oas som kombinerar funktionalitet med estetisk tilltalande design. Bakom glasväggen finns duschplats med ett regnduschhuvud som ger en lyxig känsla. Den vita vägghängda toaletten smälter väl in i rummet och gör det lätt att hålla rent. Handfatet är svart och ger en elegant kontrast mot de grå kakelplattorna som pryder både väggar och golv. Vid andra änden av badrummet finns en avlastningsbänk och under finner vi en kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golvvärme och handdukstork.

Sovrum 1:

Det stora sovrummet är en harmonisk och inbjudande plats. Den stora sängen omges av inbyggda garderober och skåp vilket ger både funktionalitet och estetik. Den mörka heltäckningsmattan tillför värme och under den ligger ett värmegolv. Idag finns det en avskärmning med förvaring och klädavhänning. På andra sidan finns det utrymme för både arbetsplats och myshörna samt utgång till tomten. Detta rum är stort nog för att med enkla medel göras om till två sovrum.

Sovrum 2:

Det mindre sovrummet passar perfekt som barnrum med säng och sängloft. På ena väggen ryms ett skrivbord, förvaring av leksaker och kläder. Ett mindre fönster vid sängloftet.

Lekrum/klädkammare:

Intill detta rum finns ett litet lekrum som kan användas som både arbetsrum eller klädkammare.

Det här huset är en perfekt kombination av öppen modernitet och grönskande idyll – en plats att verkligen trivas på. Dessutom låga driftkostnader tack vare bergvärmern. Välkommen hem!

OMRÅDET

Huset är beläget intill mysiga Telefonplan. Här bor man i ett lugnt område med närhet till såväl grönområden vid Vinterviken och sjön Trekanten som till storstadens myller. Gångavstånd till tre tunnelbanestationer, närmast till Telefonplan på ca 5 minuters promenad, samt Midsommarkransen och Aspudden på ca 10 minuters promenad. I området finns flera mysiga caféer, konditorier, restauranger och livsmedelsaffärer. Vid Telefonplan finns flertalet populära matställen som restaurangen "Landet", Holy Kebab, Krubb, Tre vänner mm. I området finns även Sats och "kultiga" biografen Tellus. På bekvämt gångavstånd finns vackra natur- och strövområden längs med Vintervikens och Mälarens vatten. Kort reseavstånd till växande Liljeholmstorget med shoppingcenter, tvärbana och flygbuss.

För dig som gillar natur- och friluftsliv finns här många möjligheter. Gångavstånd till naturområden såsom Mälaren, Vinterviken och Mörtviken. Omgivande natur ger möjlighet till aktiviteter under alla årstider såsom bad, båtliv, skridsko- och skidåkning mm. Här är lätt att bo med gångavstånd till det mesta. T-bana och bussar, mysiga caféer, trendiga krogar och butiker av alla de slag. T-bana till City tar ca 14 minuter. Vid Telefonplan avgår dessutom flera busslinjer, även nattbussar. Med cykel tar det bara 10 minuter in till Hornstull!

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välkommen till denna underbara villa i hjärtat av Telefonplan, där modern öppen planlösning möter en grönskande trädgård i en perfekt harmoni. Här erbjuds ett hem för dig som söker ljus, rymd och en lummig utemiljö att njuta av året runt. Den generösa tomten är en dröm för trädgårdsälskaren. Här blommar praktfulla rhododendron och doftande syrener, medan kaprifolen klättrar vackert och sprider sin ljuva doft under sommarkvällarna. I trädgården finns även ett äppelträd som bjuder på tre olika sorters äpplen – perfekt för den som älskar hembakta pajer eller färska frukostäpplen direkt från grenarna. Som en extra pärla finns en liten damm som skapar en rofylld och harmonisk atmosfär. Via altanen välkomnas du in i huset, där ljuset strömmar ner från takfönstren och skapar en härligt luftig känsla. Hela entréplanet genomsyras av en öppen planlösning där kök, matplats och soffdel smälter samman på ett naturligt sätt – perfekt för både vardagsliv och sociala tillställningar. Den stilrena industriparketten ger en modern och elegant touch, medan den öppna spisen blir rummets hjärta och ger en mysig atmosfär under kyliga kvällar. En trappa ner möts vi av hemmets mer privata del, där två väl tilltagna sovrum erbjuder en rogivande plats för vila. Här finns också ett smakfullt badrum som kombinerar funktion och stil, med bekvämligheter för hela familjen!
Adress	Spikvägen 27, 12638 Hägersten
Fastighetsbeteckning	Stockholm Omkopplaren 12
Tomt	420 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Planbestämmelser	Tomtindelning (1940-03-05) Stadsplan (1938-10-14)
Pantbrev	6 st, totalt 4 690 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 6 926 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 214 000 kr, småhusmark 4 712 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med källare
Byggår	1941
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Träreglar/Lättbetong
Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark

Fönster	2-Glas, 2-Glas Isoler samt 3-Glas Isoler
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme samt eldstad (ej använd/sotad pga husdjur och små barn)
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber via Glocalnet

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-03-19
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	108 kWh per m ² och år (primärenergital), 60 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	15 000	El	7 000	Vatten/avlopp	6 753
Renhållning	3 163	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	8 592	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					40 508

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Försäkring	Fullvärde i Folksam
------------	---------------------

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadsräkning, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten köpes i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen (befintligt skick). Köparen uppmanas att undersöka fastigheten före köpet. Säljaren ansvarar inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Det är därför viktigt att köparen av en fastighet noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökningsplikt och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Budgivning

Säljaren har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. Bud som inkommer redovisas endast på nätet med säljarens samtycke. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

Accepterat pris

En del av våra bostäder annonseras med "Accepterat Pris". Det innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering. Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Boarean

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad vid utdrag ur fastighetsregistret. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Driftskostnad

Driftskostnaden som är angiven i objektsbeskrivningen är en uppskattad kostnad för de som bor i bostaden idag.

Driftskostnaden inkluderar sådana kostnader som alla anses behöva för fastighetens drift.

Kostnader som tillkommer vid köp av fastighet

Lagfart 1,5% av köpeskilling + 825 kr i administrativ avgift. Pantbrev 2% på lånebeloppet + 375 kr/pantbrev.

Sidotjänster genom våra samarbetspartners

Södermäklarna har ett antal samarbetspartners vi är nöjda med. Vi har genom åren varit med om det mesta och delar därför gärna med oss av dessa beprövade kontakter och tjänster till våra kunder för att göra din bostadsaffär tryggare samt få rabatter och erbjudanden. Ingås avtal mellan någon av dessa samarbetspartners och kund kan i vissa fall en administrationsersättning utgå till Södermäklarna AB.

Förmedling av annonserbjudande

Hemnet tar från och med den 1 juli 2013 betalt av sina användare för bostadsannonsering.

Av summan som faktureras säljaren utgör 50% en ersättning (administrationsersättning) som Södermäklarna AB erhåller för att ha administrerat avtalet mellan säljaren och Hemnet (Hemnet Service HNS AB).

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med aktuell lagstiftning. Läs mer om vår integritetspolicy på södermäklarnas hemsida.

Övrig information

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Saki Carapanos

Reg.Fastighetsmäklare

070-718 95 92

saki.carapanos@sodermaklarna.se