

Objektsbeskrivning

Vidja - Vidjavägen 70



Välplanerat hus på plan tomt, stor uthyrningsdel och egen pool.

Pris	6 700 000 kr Utgångspris
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	114 m ²
Tomtarea	1 601 m ²
Visning	Söndag 14/4 kl. 12:30-13:10 • Välkommen! Föranmäl gärna ditt intresse.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2-3 sovrum
------------------	--------------------

BIH-TK-006049

Sida 1 av 36



Boarea 114 m²

Areakälla Areauppgifter enligt uppmätning av besiktningsman

Allmän beskrivning av interiören

VILLAN

HALL

En ljus välkomnande hall med vackert italienskt stengolv med en på platsbyggd rejäl förvaring.

Den gedigna ekparketten löper från hallen och in i hela köket och vardagsrummet.

BAD/TVÄTT

I anslutning till hallen och husets entré finns tvättstugan som har dusch, wc och tvättmaskin (2020,) här finns klinkers på golv, franskt kakel i duschen och träpanel på väggarna. Detta rum har en utgång till trädgården och till jacuzzin som är magisk tillskott alla dagar på året.

MASTER BEDROOM

Vidare in i huset finner vi master bedroom med vackert ljust trägolv med en mjuk grön färg på väggarna. Tapeten från Sandbergs pryder mitten väggen. Från detta sovrum kommer man direkt ut i solen och den underbara poolen och trädgården samt det generösa trä däck. Rummet har en plats för stor dubbelsäng, skrivbord och bokhyllor för hem arbete. Detta rum går enkelt att dela till två vid behov. Här finns också en rymlig walk in closet med härlig mjuk matta.

Den ljusa hallen upplyst av spottar leder fram till det stora vardagsrummet och lantköket som har en stor öppen planlösning och en massa plats för umgänge, här är det högt i tak med spottar och högtalare infällda i vägg och tak för bästa ljud och ljus.

KÖK

Ett vitt klassiskt kök från IKEA och induktionshäll XL. Gott om förvaring i skåp och lådor, stor kyl och frys. Spotlights även i köket för bästa ljus. I köket finns också ett inbyggt klassiskt gammaldags skafferi med mycket förvaring.

Det stora köket har matplats för 6–10 personer. Den praktiska köksön som är på hjul hjälper till att skapa en härlig barkänsla med plats för avlastning samt kanske något gott att dricka eller en generös matbuffé för vänner och familj.

Från köket kommer man ut till en stor altan på 25m² under tak mot husets framsida som släpper in ett skönt ljus, en perfekt plats att starta dagen på då morgonsolen strålar in här.

VARDAGSRUM

Ett generöst vardagsrum som är öppet mot köket och skapar sköna sociala ytor som rymmer både TV hörna med rymliga soffor. Den värmande öppna spisen i vardagsrummet värmer gott kalla vinterdagar eller regniga somrar.

Från vardagsrummet finns det också en utgång till den stora härliga altanen i söderläge på baksidan av huset. Här slår njuter man på en stor härlig yta med en massa umgänge med vänner och familjen. Den stora poolen om 8x4m som omges av ett trädäck och älskas av alla åldrar och värms upp till en skön temperatur från början av juni till långt in på hösten.

DUSCH

Duschrummet till intill vardagsrummet har klinker och kakel av hög kvalitet, ljust och fräscht med ett litet fönster ut mot husets framsida. Dusch, WC, stort handfat samt ett skönt värmegolv.

SOVRUM 2

Intill badrummet ligger ett svalt skönt sovrum med platsbyggd förvaring, trägolv och tapet. Plats för dubbelsäng.

TRÄDGÅRDEN

I den stora trädgården finns prunkande rabatter och här blommar kungsängsliljor, pärlhyacinter från tidig vår, sommartid njuter man av spirande rosenbuskar, klematis, Iris och lavendel. I pallkragarna odlas örter, jordgubbar och det finns amerikanska blåbär, svartavinbär och fläder i trädgården. Trädgården bjuder med sina soliga platser sköna ytor för avkoppling och relax.

Stenkullen och lavendeln täcker fint in den jordkällare som rymmer pumphuset för poolen, bra förvaring för växter och pooltillbehör.

På tomten finns en friggebod som är vinter isolerad och här finns indraget vatten samt en liten varmvattenberedare.

UTHYRINGS/GENERATIONSDEL

Separat byggnad som lämpar sig utmärkt för uthyrning för att bo billigare, eller som ett generationsboende för familjen! Huset har två ingångar samt egen uteplats i ett skönt solläge. Här finns sovrum och kök som också blir ett socialt vardagsrum som rymmer soffa och matplats. Helkaklat badrum med dusch, WC, tvättmaskin och egen varmvattenberedare.

ett bra kök med mycket förvaring i skåp. Utrustningen i köket består av spis, diskmaskin, kyl och frys. Ett praktiskt sov loft för övernattande gäster eller att disponera själv. Laminat på golvet.

VIDJA

Ett lantligt men modernt område som är under uppbyggnad som erbjuder ett aktivt liv året om. Härliga långfärdsskridskor på Ornlången, Eller varför inte längdskidor vid Ågesta Golf.

På väg ut till Vidja passerar man ny renoverade Ågesta stall med en fin gårdsbutik och Ågesta Golfen samt fågelskådarnas paradiset - Ågestasjön. Från Vidja når man Farsta på ca 10 minuter och Globen/Södermalm på ca 20 minuter. Stockholms närmaste förort?

Vidja ligger mitt i fin skog och natur med sjöar som Ornlången och Kvarnsjön nära. Båtliv och stränder, djup orörd skog och bra promenadstråk finns in på husknuten

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

BIH-TK-006049

Sida 3 av 36

En unik möjlighet att komma över ett vackert hus och fastighet med pool och inrett hus för uthyrning!

En fantastisk fastighet om en total boendeyta om ca 148 kvm fördelat på 3-4 sovrum i två byggnader med påkostade materialval och en mycket bra planlösning. Stor plan tomt med en massa prunkade och spirande växtlighet.

Här njuter man också av en stor pool 4 x 8 meter och en avkopplande jacuzzi, gräsmatta samt solen som man fångar hela dagen från de olika platserna på tomten. Villan har idag ett generöst vardagsrum med en stor social planlösning mot det öppna köket. Idag finns här två sovrum som enkelt kan bli tre om man delar av det stora sovrummet.

På fastigheten finns ett hus om ca 34 kvm som går att hyra ut eller at använda som generationsboende. En mindre friggebod om ca 10 kvm finns också som inrett för boende eller för förvaring.

Vill man njuta vid sjön Ormlången är det endast 5 -10min att gå ned för bad från strand, brygga eller ta en tur med ekan som kommer med huset liksom båtplatsen. Fisket är bra i Ormlången här finns b la Gös, Gädda och Abborre samt kräftfiske är tillåtet för fastighetsägare i området.

Adress	Vidjävägen 70, 12352 Farsta
Fastighetsbeteckning	Huddinge Vidja 1:618
Tomt	1 601 m ² , friköpt. Stor plan tomt med en massa härlig grönska!
Uteplats	Stort soligt renoverat trädäck i ett glimrande solläge
Bilplats	plats för 3-4 bilar
Vatten & avlopp	Enskilt vatten, Enskilt avlopp till BDT samt septiktank
Planbestämmelser	Detaljplan Byggnadsplan Avgränsat Område För Fördelning Av Gatukostnad Nybyggnadsförbud
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Väg, 01-HUD-2639.2 Rättigheter last: Last: Avtalservitut: Transformatorstation Mm, 01-IM7-64/4363.1 Inskrivna servitut och övriga gravationer: Avtalservitut Transformatorstation Mm Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Huddinge Vidja GA:3, Gemensamhetsanläggning: Huddinge Vidja GA:4 ändamål: Vägar

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2018
Taxeringsvärde	Totalt 3 052 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 513 000 kr, småhusmark 1 539 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1977-1996
Fasad	Stående träpanel
Ventilation	Mekanisk frånluft
Tv & bredband	Mobilt bredband 5G
Renoveringar	Renovering tvättstuga 2006 Tvättmaskin 2020 Poolen renoverad 2010 Luft/luft 2011 Stor renovering invändigt i huset med nytt kök, nya golv samt tilläggsisolerat. Ny el och proppskåp från 2013. Pool pump ny 2020 Ny rostfri varmvattenberedare 2021 Nya pumpar avlopp 2021 Trädäck slipat och kisel behandlat 2023 juni Luft Luft servad 2024 Bredband är 5G Jacuzzin ny servad med ny motor/pump 2024 feb

Övrigt Till fastigheten tillkommer det kostnader när vidja etapp 2 är utbyggd! Dels v/a via Stockholm vatten samt en gatukostnad! Kontakta Stockholm vatten och Huddinge kommun för dessa kostnader!

ÖVRIGA BYGGNADER

Friggebod om 9,9 kvm samt en separat byggnad som ca 34 kvm använd som generations boende eller hyr ut.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2022-05-16

Energiklass Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	45 000	Vatten/avlopp	4 500
Renhållning	2 750	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	7 583	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	59 833

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Elleverantör vattenfall

Försäkring Fullvärde i Sensor försäkring Luleå

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 6 700 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 005 000	1 340 000	1 675 000
Lånebelopp	5 695 000	5 360 000	5 025 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	11 627	10 943	10 259
Driftskostnad	4 986	4 986	4 986
Fastighetsavgift	794	794	794
Netto boendekostnad per månad	17 407	16 723	16 039

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Pernilla Uhrström

OMGIVNING

Allmänt om området Bo på landet men nära till storstan! Vidja är ett område omhuldat av grönska. Stora grönområden finns om knuten och till Ormlången Kvarnsjön är det promenadavstånd. Nära till Farsta centrum stora utbud av restauranger och butiker.

Härifrån är inte långt till Ågesta friluftsområde med bad, fiske, paddling, vindsurfing, promenadstråk, motionsspår mm. I Ornlången finns det bl.a. gädda, gös, abborre samt kräftor. På vintern åker man både skidor och skridskor på sjön. I området finns också en ridskola samt Ågesta golfbana.

Kommunikation

Trots att det är "på landet" är det ändå nära till både Farsta Centrum och Huddinge Centrum för vidare färd mot Stockholm och Södertälje. Till Vidja kommer man med bil eller buss. Buss 742 går från Huddinge centrum via Farsta strand till Farsta centrum på ca 20 minuter och buss 833 går mellan Vidja, Pelikanvägen och Farsta strand. Från Vidja går en separat skolbuss för barnen. Med bil är man i Farsta på ca 10 min och till storstan på ca 20 min.

Övrigt

Farsta Centrum har
Både pendel och t-bana
Ågesta Golf . Med skidspår vintertid.
Ågesta Stall med gårdsbutik
Andra sidan sjön med båt el skridskor ligger Sundbygård för finare lunch, fika och grillaftnar.
Farsta gård, serverar lunch och har visafnar.
Midsommar och Valborgs firande i Vidja brukar va fint ordnat. Vid det offentliga badet, vid sandstrand i Vidja.

ÖVRIGT

BUDGIVNING - Vi använder oss av öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna som då har möjligheten att bjuda över varandra. Mäklaren noterar samtliga bud med namn på budgivaren, tidpunkt och bud, samt eventuella villkor med budet. Alla som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivningslistan med budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till säljare och köpare.

AVGIFTER/STÄMPELSKATT - 2024 tas en fastighetsavgift ut om 9 287 Kr/år. Den ersätter tidigare fastighetsskatt och regleras, enligt upplupen tid, på tillträdesdagen. Nybyggda hus med värdeår 2007-2011 är skattebefriade i fem år och därefter betalar man halv fastighetsavgift i fem år. Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare är befriade från fastighetsavgift i 15 år. För obebyggda tomter gäller fortfarande 1% av taxeringsvärdet i fastighetsskatt. Lagfartskostnad: 1.5 % av köpeskillingen för privatperson och 4.25 % för företag samt en avgift om f.n. 825 kr. Pantbrevs kostnad: på nya pantbrev 2 % av pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n. 375 kr. Fastighetsskatten är 1,0 procent av tomtens taxeringsvärde.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

Älvsjö den 4 april 2024

Älvsjö den 4 april 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Thomas Kihlman
Fastighetsmäklare
0708-43 08 63

thomas.kihlman@bjurfors.se

Thomas Kihlmans hjärta klappar för söderort. Han vurmar extra mycket för Älvsjö och Huddinge, områden som han mycket väl känner till. Han anser att rollen som fastighetsmäklare går långt bortom att bara förmedla bostadsaffärer; han vill dela med sig sina insikter och kunskaper om hur det är att bo i området. När du anlitar Thomas får du inte bara en mäklare utan en trygg, personlig guide med ett stort hjärta, ett genuint intresse för människor samt omfattande kunskap kring bostadsaffärer.





Magnifikt kök med högt i tak och en skön lantkänsla





Solnedgången vid den gemensamma bryggan



Vardagsrummet i anslutning till köket och trädgården









Tvättstuga och duschrum

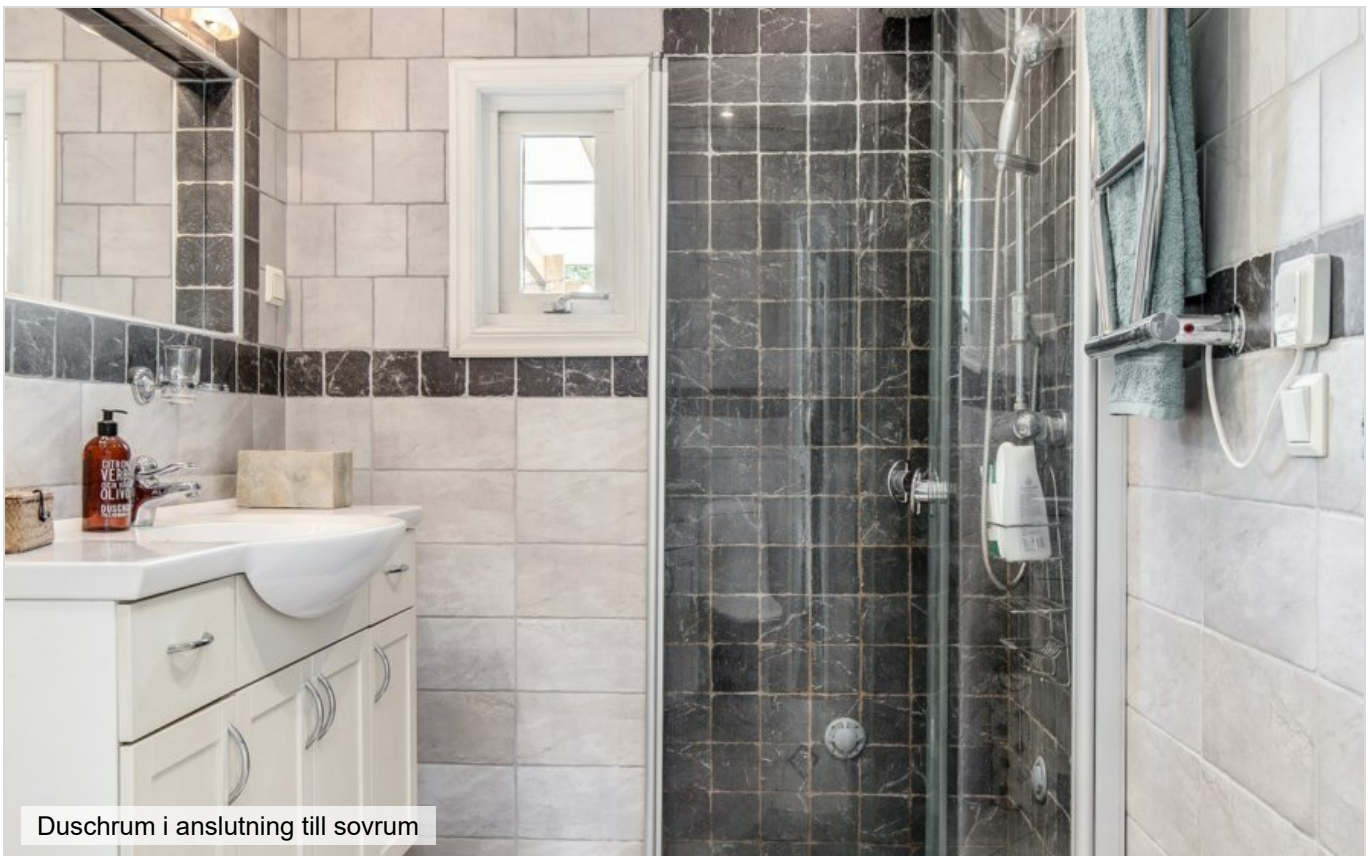








Husets andra sovrum



Duschrum i anslutning till sovrum



Matplats i burspråk och utgång till takad altan



Den takade altanen mot husets framsida



















Båtplats på nära avstånd



Kvarnsjön på nära promenadavstånd



Långfärdsskridskor på Ornlängen









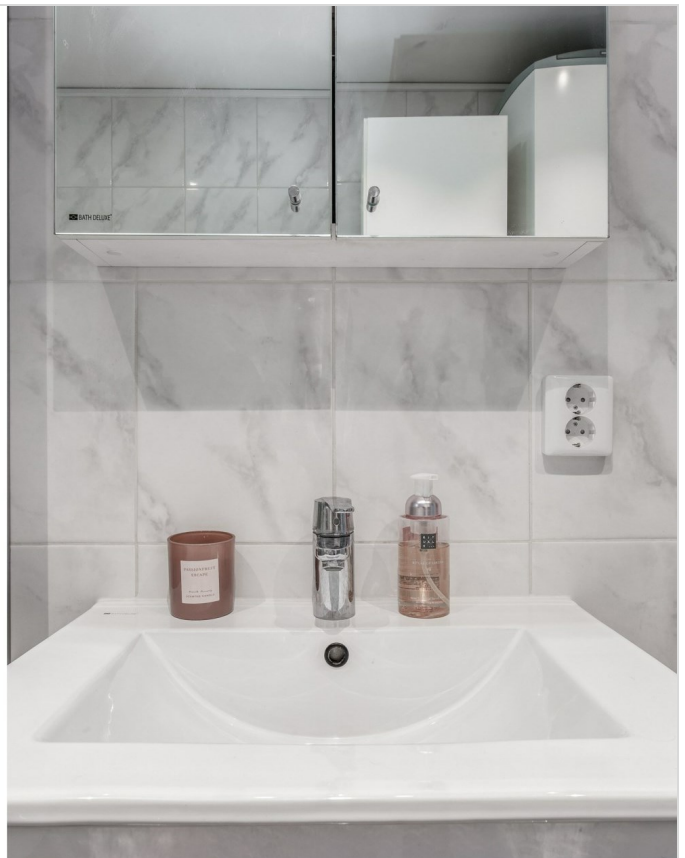
Sovrum i gästhuset



Kök i gästhus



Badrum gästhus



Kök/vardagsrum gästhus





Alternativ planskiss