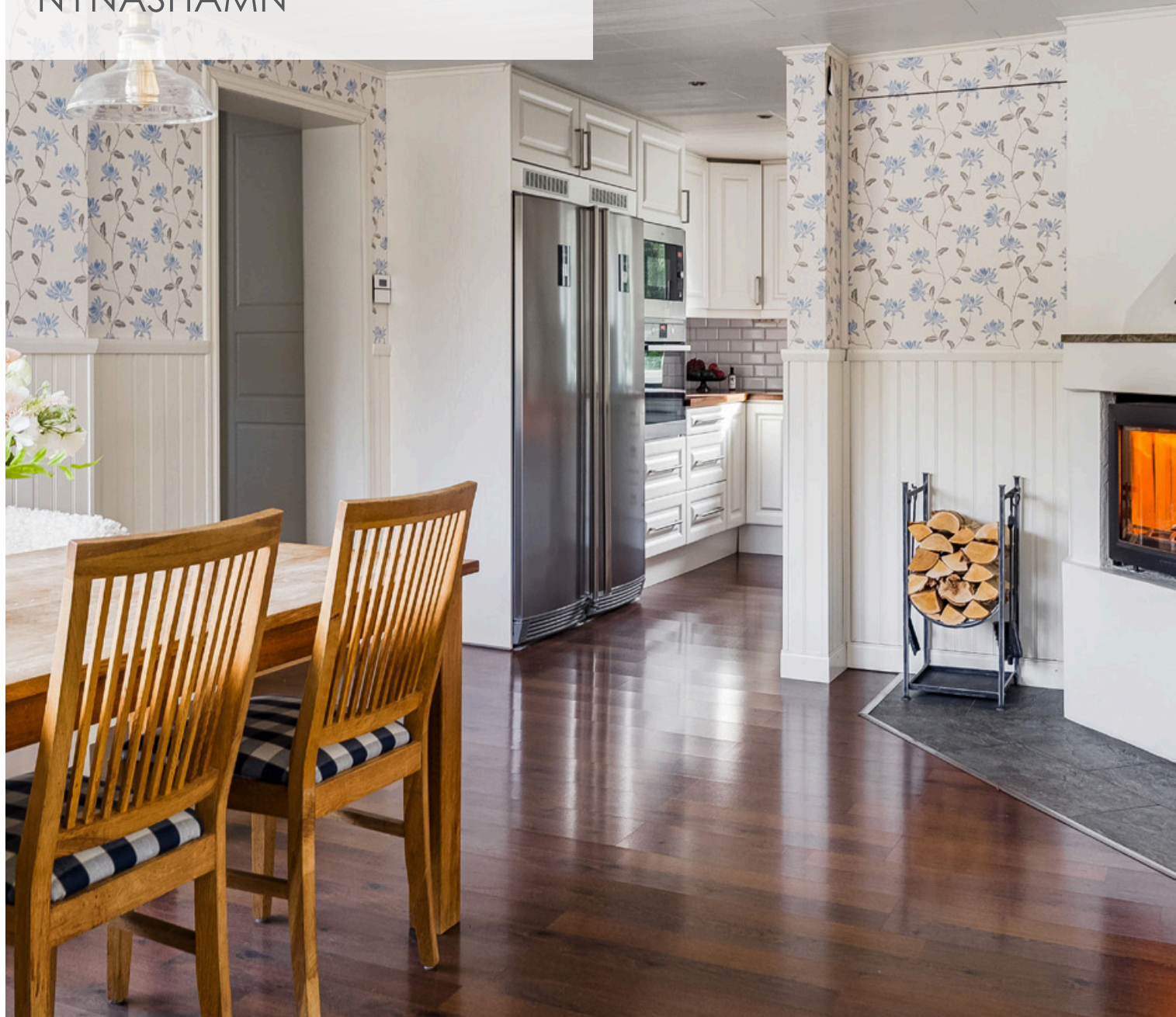


LÄSSMYRAVÄGEN 3  
NYNÄSHAMN





## Lässmyravägen 3

Välkommen till Lässmyravägen 3 i eftertraktade Landfjärden. Två uppfarter välkomnar med plats för flera bilar och leder dig till en stor tomt med vacker natur in på husknuten, här med ett trädgårdsland samt äppelträd tillsammans med stora ytor för den som är grön om fingrarna och älskar att skapa och odla, men samtidigt vill lämna plats åt livliga barnaktiviteter med studsatta, boll och kubbspel. Efter en lång dags aktiviteter finner Ni den givna platsen för att koppla av med nära och kära på, den väl tilltagna altanen på höjden, som ligger i ett fantastiskt härligt läge med sol dag som kväll. För den som önskar en mer svalkande tillvaro finner ni altanen vid entrén, redo att nyttjas under solens starkaste timmar. Väl inne finner Ni en välkomnande entré/hall, en gedigen och inbjudande matplats med eldstad/insats, kök i tidlösa materialval, två sovrum, stort vardagsrum med fönster i två väderstreck samt ett badrum. I souterrängplan finner Ni ett badrum/tvättstuga samt ett hobbyrum. Hobbyrummet får tankarna till att direkt vilja utforska möjligheterna till att skapa ett kontor, gästrum eller tonårsrum, här smidigt med egen entré för att komma och gå som man vill.



Ansvarig mäklare:

**Robin Oxelmark**

Fastighetsmäklare

072-253 72 32

robin@hushemsodertorn.se

hushemsodertorn.se



**Utgångspris:** 4.750.000 kr  
**Boarea:** 116 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 43 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 4 rok  
**Tomt:** 2801 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 1961  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.



# - BOSTADSBEKRIIVNING -

På tomten finner Ni även en gäststuga om ca 20 kvm med entré/hall, allrum med braskamin samt ett sovrum. En friggebod/snickarbod samt en redskapsbod. Varför inte kika på möjligheten till att skapa ett generationsboende eller att ha företaget hemma? En lantlig pärla för dig som önskar att komma bort från storstadslivet men samtidigt vill ha komforten av att enkelt ta sig till motorvägen vidare mot Stockholm eller Nynäshamn. Kontakta ansvarig mäklare för mer information!

- Solceller installerade på taket 2023.
- Laddbox 11kW för elbil/laddhybrid med lastbalanserare installerad 2021.
- Två uppfarter med plats för flera bilar.
- Fasaden tilläggsisolerad 2019.
- Farstuvisten byggdes 2019.
- Fiber installerad.
- Plejdsystem för fjärrstyrning av belysning m.m.
- Alla fönster på entréplan i huvudbyggnaden är bytta i omgångar mellan 2011-2019/2020 .
- Ny insats i eldstaden 2018.
- Skorsten renoverad 2023.
- Vattenburen golvvärme i båda sovrummen, köket och matplats samt entréhall. Samtliga har eget värmereglering.
- Nytt kök 2013.
- Vedspis 2016.
- Majoriteten av elen är bytt i huvudbyggnaden.
- Altan från 2019. Altan baksida förberett för pool med bl.a. framdragen el.
- Badrum entréplan från 2000 med elektrisk golvvärme.
- Gästhus om ca 20 kvm med braskamin.
- Elpanna bytt 2013.
- Luft-/luftvärmepump 2016.
- Tak 1996.
- Fastigheten förvärvades 2010.
- Ösmo båtklubb finns i närområdet för den båtintresserade.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Nynäshamn Kolbotten 1:57

Lässmyravägen 3 14893 Landfjärden. Belägen i Nynäshamn kommun, församling. Skattesats 32,523.

## Storlek

Boarea 116 m<sup>2</sup>, biarea ca 43 m<sup>2</sup>.

Säljarens information

Enligt taxeringsuppgifterna: 96+ 43 kvm.

20 kvm gäststuga.

Se vidare kommentar under Övrigt.

## Pris

4.750.000 kr.

## Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa

Byggnadsår: 1961

Byggnadstyp: 1-plansvilla i souterräng

## Övrigt

Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse bör låta mäta upp bostaden före köpet.

## Byggnadssätt

Grund: Krypgrund med träbjälklag Betongplatta på mark.

Stomme: Trä. Fasad: Träpanel. Takbeklädnad: Sadeltak med plåt. Fönster: 3-glas isolerfönster 2-glas kopplade.. Ventilation: Självdragsventilation. Frånluftsfläkt i badrummen samt under trappan vid hydroforen/vattenpumpen..

Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp.

Enskilt avlopp- slamfördelare, slutna tank och markbädd.

Länsstyrelsen i Stockholms län har beslutat att Nynäshamns kommun senast den 31 december 2029 ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp i Landfjärden. Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp.

Enskilt avlopp- slamfördelare, slutna tank och markbädd.

Länsstyrelsen i Stockholms län har beslutat att Nynäshamns kommun senast den 31 december 2029 ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp i Landfjärden. Obs! vänligen kontakta Nynäshamns kommun för vidare information och ev. uppdateringar gällande ärendet. Vid frågor eller kontroll av status/ ev. förändringar i ärendet rekommenderas att kontakta Nynäshamns kommun.

## Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Nynäshamn kolbotten ga:1

ändamål: Vägar

Planbestämmelser: Byggnadsplan (1959-11-28)

## Ekonomi

Taxeringsvärde 3.284.000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1.870.000 kr, mark 1.414.000 kr. Typkod 220,

Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1961.

## Pantbrev

Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 954 000 kr.

## Driftkostnad

, Försäkring 8.426 kr, Vatten/avlopp 3.000 kr, Renhållning 2.778 kr, Sotning 417 kr, Samfällighet 1.966 kr och Hushållsström 17.400 kr.

**Summa årskostnad 33.987 kr/år**

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 11 093 kr/år.

Vägavgift och snöröjning ingår i vägsamfälligheten.

EL: Uppvärmningen är inräknad i elen.

El och nätavgifter är efter att elbilens förbrukning är borträknad.

Årsförbrukning el 2024 totalt: 17622kWh (Inklusive elbil)

Produktion solel 2024: 7129,3kWh

V/A: Avser slamtömning 2ggr på slutna tanken, 1 gång på slamavskiljaren/gråvatten.

Renhållning: Avser sophämtning 14-dagarstömning.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Luft-luftvärmepump, Insatskasset, El-panna, Vedspis. Elleverantör: Greenly

Energiförbrukning: 9.274 kWh/år

## Energideklaration

Primärenergital: 94 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: D

## TV/Internet

Fiber

## Övriga byggnader

Gästhus om ca 20 kvm byggår 2002 (2006 enligt taxeringsuppgifterna). Friggebod/snickarbod samt redskapsbod. Äldre utedass.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Fredrik Brunn





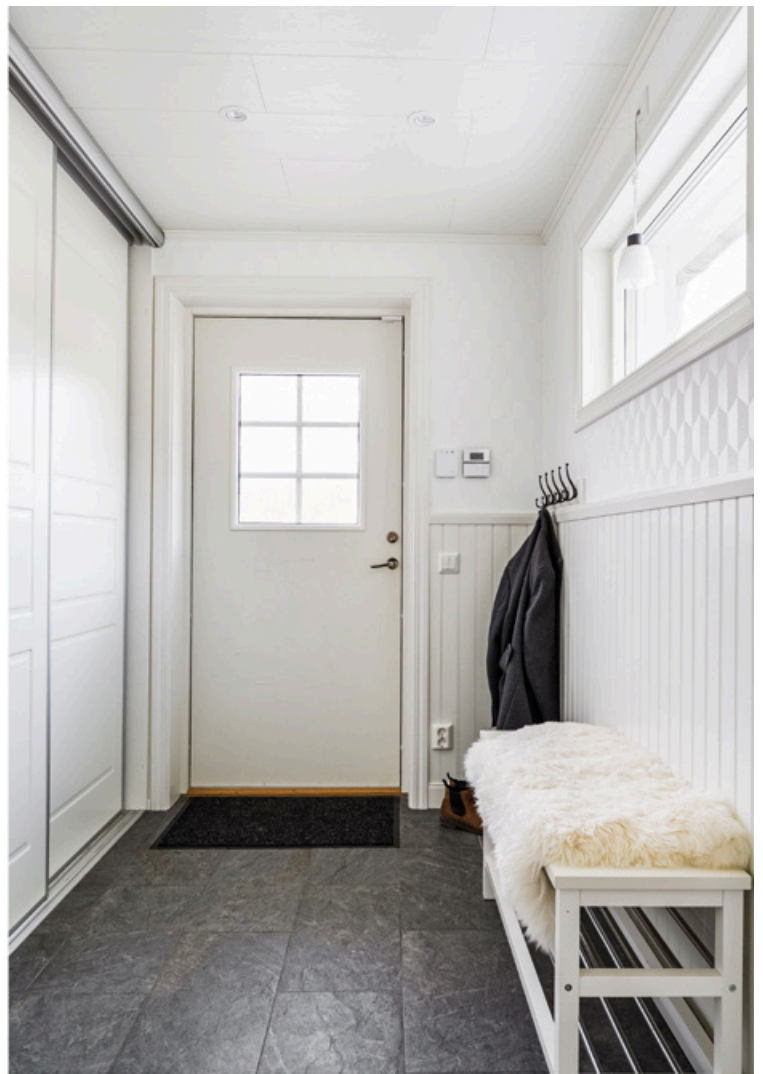


























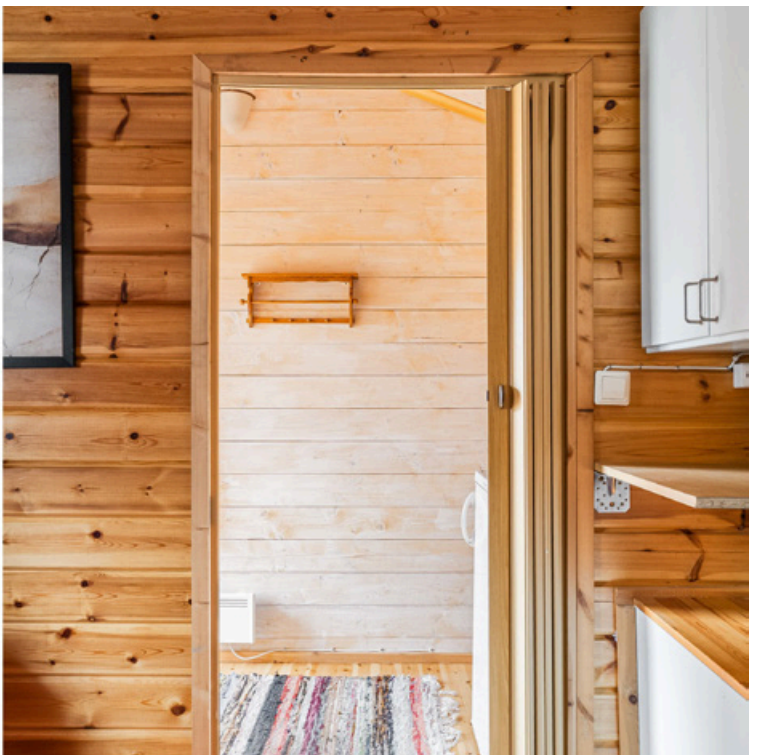


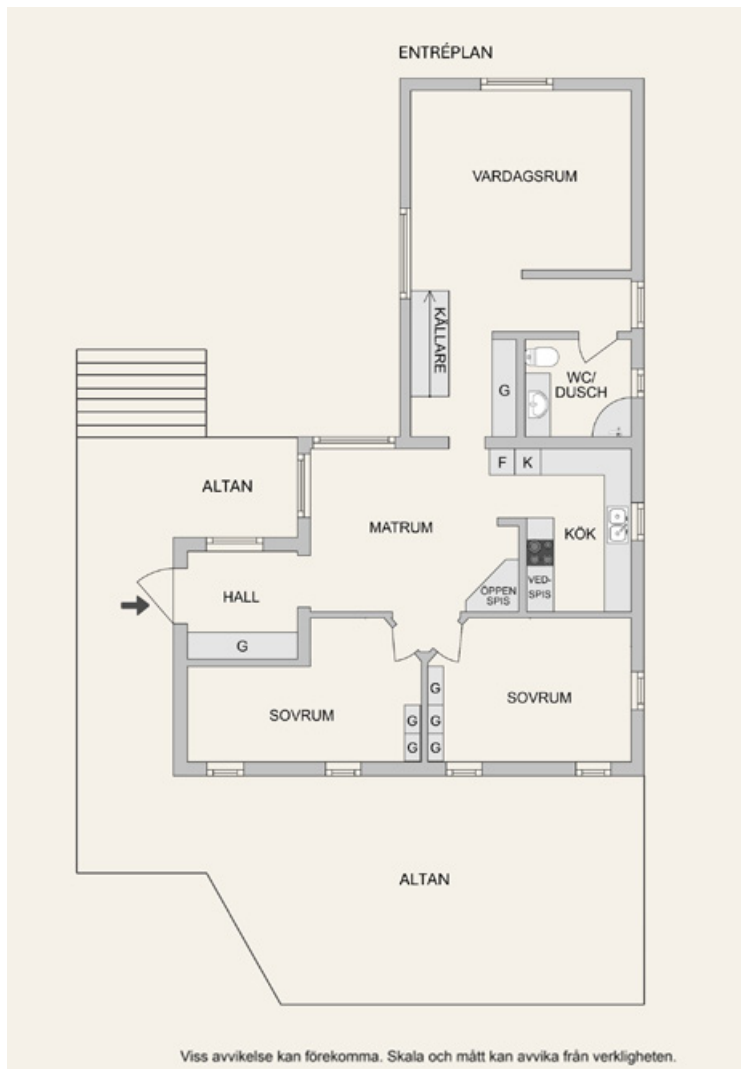












# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parter intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svärvillkor, t.ex. en besiktningsklausul.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarfirmen dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

# HUS & HEM

PÅ SÖDERTÖRN

**Hus o Hem på Södertörn**  
Fredsgatan 12  
149 30 Nynäshamn  
08-520 271 50  
[info@hushemsodertorn.se](mailto:info@hushemsodertorn.se)  
[hushemsodertorn.se](http://hushemsodertorn.se)



# HUS & HEM

PÅ SÖDERTÖRN

08-520 271 50 | HUSHEMSODERTORN.SE | FREDSGATAN 12 NYNÄSHAMN