

Björknäs - Bäcktorpsvägen 21



Underbar gårdsidyll fylld med känsla

Pris	9 850 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	103 m ² + loft
Tomtarea	1 009 m ²

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 3-4 sovrum

Boarea 103 m²

Areakälla Areauppgifter enligt mätning

Loftet är varken bo- eller biarea enligt mätningen

Beskrivning

Välkommen till detta unika boende med anor från 1782.

Bäcktorpet har en välkomnande entré med varmt, praktiskt klinkergolv och plats för kläder och skor. Entrén är ursprungligen en glasveranda som ger ett stort ljusinsläpp genom de vackra fönstren.

Huset består av den "gamla" ursprungliga delen och den nya tillbyggnaden som byggts i varsam, gammal stil i samarbete med hantverkare från Skansen.

Den nya delen innefattar ett stort och härligt sällskapsrum med massivt trägolv och pärlspånt samt tapet på väggarna. Det finns plats för både matsalsmöbel, soffor och fåtöljer. Utöver flera fönsterpartier finns två utgångar som leder till dels en terrass/trädgård i söder och en stor altan i väster som i sin tur leder vidare till en uteplats i norr. Terrassen i norr bakom garaget med sedumtak vetter mot ett jordgubbsland och planteringar med bl.a. höstanemoner, solhatt och kyndel. Alla uteplatser innebär att man har sol från morgon till kväll en varm sommardag.

Det mysiga köket är ombyggt 2015 i samarbete med Nacka byggnadsvård. Här finns fungerande vedspis och Smegs kökspis, spiskåpa, bänkskiva i granit, diskmaskin, inbyggd kyl/frys. Fönster med utsikt ut mot den vackra lummiga trädgården. Bad/tvätt med klinkergolv och kaklade väggar. Dusch, handfat, w.c., tvättmaskin och torktumlare. I den gamla delen finns ett sovrum/arbetsrum med trägolv och en vacker fungerande kakelugn. Kulturfönster med handblåsta glas i flera av fönstren.

Ytterligare ett sovrum med trägolv och egen utgång till trädgården.

Övre plan/loft med snedtak, har ståhöjd i mitten. Två sovrum med trägolv. Ett detaljerat bygglov framtaget av arkitekt och antikvarie Paul Wiklund för taklyft finns redo att exekveras för den som önskar.

Loftet på den nybyggda delen har högre takhöjd och här finns även toalett, bidé och handfat. Den "gamla" delen innefattar två rum. Ett större och ett mindre. Dessa utrymmen brukar älskas av de yngre barnen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kulturhistorisk dröm för finsmakare. Här erbjuds en underbar atmosfär både in- och utvändigt. Allt är gjort med finstämd känsla för bevarande av det tidstypiska. Fastigheten har varsamt underhållits och moderniserats. Dessutom finns bygglov för att lyfta taket för att få bättre ståhöjd i övre plan.

Torpet låg ursprungligen på annan plats (förmodligen Värmdö) och flyttades hit på 1860-talet. Torpet finns omskrivet i en avhandling och hette ursprungligen Henriksdals torp. 1860 flyttade familjen Bäck hit från Småland och då bytte torpet namn. Bäck arbetade som torpare på Björknäs storgård. Det är torpet som givit namn åt Bäcktorpsvägen. Torpet är omskrivet i magasinen "Lantliv" och "Leva och Bo".

Gårdsbilden förstärks av två fina gästhus: "Hvilan" och "Undantaget, en jordkällare, duschstuga och det knuttimrade garaget med sedumtak. Undantaget är smakfullt och fullt inrett för boende av exempelvis en hyresgäst, med möjlighet till privat ingång via en

egen grind i väster.

Här är lugnt och fridfullt men ändå nära till det mesta. Busshållplats med suveräna kommunikationer till Slussen, fina badsjön Glasbrukssjön, naturreservat, affärer och förskola/skola når man på en kort promenad. Trädgården är insynsskyddad och privat med lummig grönska bildad av syren, äppel- och päronträd, bärbuskar såsom röda och svarta vinbär, krusbär samt den uppvuxna trädgården med blommor som: jättevallmo, pion, blåklocka, blåklint, höstflox mm. Här finns även en stor jordgubbsplantering och havtorn.

Adress	Bäcktorpsvägen 21, 13234 Saltsjö-Boo
Fastighetsbeteckning	Nacka Björknäs 7:3
Tomt	1 009 m ² , friköpt. Tomtare 1 009 m ² (friköpt).
Uteplats	Fantastisk trädgård med härlig grönska och fina solvarma uteplatser.
Bilplats	Fristående varmgarage med carport och bilplatser framför
Vatten & avlopp	Kommunalt
Planbestämmelser	Stadsplan Tomtindelning
Pantbrev	18 st, totalt 7 087 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2018
Taxeringsvärde	Totalt 4 331 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 825 000 kr, småhusmark 2 506 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med inredd vind
Byggår	1782. Hitflyttad 1860-talet
Fasad	Trä
Stomme	Timmer och trä
Grundläggning	Sten och betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	1-kupigt lertegel

MS

Sida 3 av 5

Uppvärmning	Bergvärme och el
Ventilation	Självdug
Bredband	Fiber
Renoveringar	Tillbyggd 1998-2001. Se vidare separat dokument med ägarens sammanställning

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus c:a 20 kvm med sovloft, varmt trägolv, kamin, kök med matplats, spis, fläkt, kyl med frysack, micro och varmt trägolv. Kaklad toalett med handfat. Separat duschstuga med dusch och toalett. Tvätttrum med tvättmaskin/tumlare. Gästhus c:a 10 kvm. Jordkällare. Knuttimrat varmgarage med carport byggt 2018.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-08-11
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energieffektivitet primärenergital	231 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	15 000	El	5 000	Vatten/avlopp	6 000
Renhållning	2 000	Samfällighet/GA	0	Väggavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					28 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 8 524 kr.

Kommentar Driftskostnader är personliga och varierar naturligtvis beroende på hur många man är i hushållet, hur varmt man har, hur mycket varmvatten man förbrukar etc. Se angivna belopp som en uppskattning baserad på nuvarande ägares verklighet. Kostnad för försäkring tillkommer och kan också variera beroende på hur högt man vill försäkra lösöre, vilken självrisk man väljer och ifall man är helkund i ett bolag.

Elförbrukning 21 000 kWh/år

Nätbolag Boo Energi

OMGIVNING

Allmänt om området	Den ovanliga kombinationen - lugnt och fridfullt men ändå nära till allt - är utmärkande för platsen. Ett par hundra meters promenad till naturreservatet med elljusspår, utegym och härliga strövområden. Till fina Glasbrukssjön promenarar man också liksom till busshållplatsen med suveräna kommunikationer, köpcentrum, vårdcentral samt förskola och skola.
Närservice	Orminge centrum med mat, restauranger, caféer, systembolag, apotek. blommor, bageri mm promenerar man till.
Parkering	Plats för flera bilar framför garage/carport

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

Saltsjö-Boo den 12 augusti 2021

Köpare

Saltsjö-Boo den 12 augusti 2021

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:

Ansvarig mäklare

Manfred Schneider

Fastighetsmäklare

0705-13 13 42

schneider.co@telia.com

Extra kontaktperson

Malin Eneqvist Schneider

08-715 91 31

schneider.co@telia.com