

Objektsbeskrivning

Gårdsvägen 35A



Pris	7 500 000 kr
Månadsavgift	4 990 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	5
Boarea	145 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse
Visning	Söndag 15/3 kl. 14:15-15:15 • Visning! Gör gärna en intresseanmälan på vår hemsida under knappen "läs mer hos mäklaren" med dina uppgifter, så håller jag dig informerad. Välkommen på visningen!

INTERIÖR

CS00792

Sida 1 av 7



Antal rum 5 varav 4 sovrum

Boarea 145 m²

Areakälla föreningens information
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

NEDRE PLAN

HALL | Ljus och välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder samt plats för önskad hallmöbel. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger mörk parkett

VARDAGSRUM | Rakt fram i hallen uppenbarar sig bostadens luftiga och ombonade sällskapsrum som genomsyras av ljus tack vare stora fönsterpartier i olika väderstreck. Här kan du enkelt möblera upp med soffgrupp, soffbord, mediamöbel och mer där till. I vardagsrummet likväl som i köket har golvet gått över till klassiskt rutmönstrad parkett. Härifrån har du även utgång till bostadens härliga uteplats.

KÖK | Vid andra sidan av sällskapsrummet finner du bostadens stilrena kök med generösa arbetsytor på bänkskivan i natursten såväl som förvaring bakom köksskåpen. Med ett smakfullt materialval samsas här både ljusa och mörka köksskåp. Som stänkskydd sitter diskret glaspanel som inte stör interiören. Med insläpp av dagsljus från tre väderstreck ges du här ett ljust och praktiskt kök där kocken kommer stortrivas. Den maskinella utrustningen består av häll, fläkt, ugn, mikrovågsugn, vinkyl integrerad diskmaskin samt separat kyl och frys. I köket finns även barbord med plats för 2 och intill köket finns plats för matgrupp för stora middagsbjudningar.

BADRUM | Badrum med klinkergolv i sober kulör, vitkaklade väggar och infällda spotlights i taket. Här finns tvättställ på kommod, spegel, WC, duschhörna med vikbara glasdörrar samt väggfast skåp. Både skåpet och kommoden matchar kökets mörka skåpsluckor för ett mer enhetligt uttryck. Badrummet har även ett stort fönster som släpper in dagsljus.

TVÄTTSTUGA | Bostaden har en ytterst praktisk tvättstuga med inbyggda ställningar under tvättmaskin och torktumlare där du kan ställa tvättkorgen. Här finner du dessutom grovtvättställ med arbetsbänk. Självklart erbjuds du även goda förvaringsmöjligheter i överskåpen. I tvättstugan finns värmepannan också placerad.

ÖVRE PLAN

ALLRUM | En trappa upp finner du bostadens andra sällskapsrum. Utrymmet är perfekt att nyttja som TV-rum eller som ett hemmakontor. Även här uppe återfinns det vackra rutmönstrade parkettgolvet som är helt genomgående på våningen.

SOVRUM | Övervåningen har fyra gemytliga sovrum varav samtliga rymmer dubbelsäng, sängbord och förvaringsmöbel. två av sovrummet präglas även av fönster i två väderstreck varpå den ena har fransk balkong.

BADRUM | Våningens badrum har mörkt klinkergolv, vitkaklade väggar och infällda spotlights i taket. Här finner du tvättställ med goda förvaringsmöjligheter i vit kommod, stor spegel, WC, inkaklat badkar och handdukstork.

UTEPLATS | Utomhus har du två trädäckade altaner - ena på framsidan och ena på baksidan av huset. På den stora altanen har du flera kvadratmeter att inreda med loungemöbler, pergola med mera. Nedanför altanen går den plana gräsmattan med plats för de små att leka på, för att inte glömma gäststugan med förråd på tomten. Gräsmattan går längs med husets kortsida fram till den mindre altanen som rymmer

cafégrupp och växter. Denna altan når du även praktiskt från köket.

FÖRRÅD | Till bostaden hör även ett yttre förråd med två rum på 10kvm med el installation.

PAKERING | Till bostaden hör två parkeringsplatser med el-laddare (Defa) som ingår i månadsavgiften.

OMRÅDET

| Den här perfekta bostaden ligger i ett helt klart toppläge med allt nära till hands, både med bil och på bekvämt gångavstånd. Här bor du med endast några minuters gångavstånd till vackra motionsspår i naturreservat samt till Segeltorps idrottsplats med fotbollsplan och ishall. Invid IP ligger även Gömmargårdens ridsällskap. Dessutom ligger Kungens Kurva med sitt stora utbud också på kort gångavstånd från bostaden, likaså goda kommunikationsmöjligheter med bussar vid Gamla Södertäljevägen. Bussarna går smidigt och ofta till bland annat Älvsjö där du kan byta till pendeltåg in till City. Innovitaskolan (F-5) ligger precis över gatan, liksom anrika Juringe gård med ett bevarat magasin som i dagsläget använts som museum och för utställningar samt gårdsbyggnaden som 2002 byggdes på nytt och blev till förskola.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Arkitektritad parhus i toppskick
Stor trädäckad altan i soligt söderläge
4st sovrum plus allrum på övre plan
Smakfullt kök med naturstensbänkar, vinkyl
2st helkaklade badrum samt praktisk tvättstuga
Förening äger marken, nybyggt 2017
2st tillhörande P-platser med elbilsaddare
Solid Brf med låga lån & avgifter

Arkitektritad parhus i toppskick med altan i söderläge

I Segeltorps charmiga villaområde saluförs nu ett arkitektritad parhus i två plan – ett hem i toppklass för familjen. Här möts du av högkvalitativa materialval, en genomtänkt planlösning och en generös tomt med trädäckad, insynsskyddad altan i soligt söderläge.

Entréplanet bjuder på sociala ytor i öppen planlösning. Köket är smakfullt inrett med naturstensbänkar, integrerad diskmaskin, vinkyl, separat kyl och frys samt god förvaring. Intill finns plats för både barbord och större matgrupp. Vardagsrummet med stora fönsterpartier har direkt utgång till altanen, och på samma plan finns även helkaklat badrum med dusch samt en praktisk tvättstuga.

Övre plan rymmer allrum och fyra rymliga sovrum, varav två med fönster i två väderstreck och ett med fransk balkong. Här finns också ett badrum med inkaklat badkar och handdukstork.

Utemiljön är lika tilltalande som interiören – två altaner ger plats för både lounge och middagar, en plan gräsmatta för lek samt gäststuga med förråd. Till bostaden hör även ytterförråd om 10 kvm med el samt två parkeringsplatser med elbilsaddare (Defa).

Brf Trädgårdsmästaren 300 är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2016.

Föreningen äger marken och omfattar 6 bostadsrätter fördelade på två tomter.

Byggnaderna färdigställdes 2017. Välkött förening med låg belåning och låga avgifter för att vara nybyggt 2017.

Här bor du nära naturreservat, Segeltorps IP, skolor, förskolor och bussar mot Älvsjö och city. Kungens Kurva med sitt stora serviceutbud finns också på kort gångavstånd.

Välkommen hem till en perfekt bostad i toppskick där du bara kan flytta in och njuta!

Adress	Gårdsvägen 35A, 141 70 SEGELTORP
Lägenhetsnummer förening	35A
Balkong/uteplats	Uteplats finns.
Bilplats	Bilplats finns. Till huset hör två parkeringsplatser och installerad LaddBox

EKONOMI

Månadsavgift	4 990 kr. I avgiften ingår kallvatten, sophämtning och 2 P-platser
Andel av årsavgift	22 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 170 619 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 300 (org.nr 769631-8505)
Adress	Gårdsvägen 35A, 14170 SEGELTORP
Allmänt om föreningen	Brf Trädgårdsmästaren 300 är en äkta bostadsrättsförening som består av 6 bostadsrätter fördelade över två tomter. Föreningen bildades och förvärvade fastigheten 2016 (äger marken). Byggnaderna färdigställdes 2017. En överlåtelseavgift om ca 1 470 kr tas ut och betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tillkommer en pantsättningsavgift om ca 588 kr per pant. Beloppen är beräknade utifrån prisbasbeloppet för år 2025.
Adresser i föreningen	Hagvägen 52B, 141 70 SEGELTORP
Antal lägenheter	6 st
Parkering	Till vardera lägenhet ingår en parkeringsplats. Till parhusen ingår två parkeringsplatser.

Tv & bredband	Föreningen är ansluten till bredband (100 Mbit/s) och TV via Telia.
Renoveringar	Då husen är nyuppförda finns inga tidigare eller planerade renoveringar.
Ekonomi	Föreningen beslutade att sänka avgiften med -20% fr o m 2025-11-01. (Kontrollerat 2025-10-25)
Information om månadsavgift	I avgiften ingår kallvatten och sophämtning.
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Parhus
Byggår	2017
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Luft/vattenvärmepump värmeåtervinning . FX-system Nibe F750. Vatten
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till bredband (100 Mbit/s) och TV via Telia.
Renoveringar	Då husen är nyuppförda finns inga tidigare eller planerade renoveringar.

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	2 500	Vatten/avlopp	100
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	63	Underhåll	
Övrigt	429			
Summa månadskostnad				3 092

Kommentar I angiven driftskostnad baseras på säljarens uppgifter för ett hushåll om 4 personer. Kostnaden kan vara högre eller lägre för nya ägare/boende.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 7 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 125 000	1 500 000	1 875 000
Lånebelopp	6 375 000	6 000 000	5 625 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	13 016	12 250	11 484
Driftskostnad	3 092	3 092	3 092
Månadsavgift till förening	4 990	4 990	4 990
Netto boendekostnad per månad	21 098	20 332	19 566

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

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

Stockholm den 14 mars 2026

Köpare

Stockholm den 14 mars 2026

.....
 Signatur med initialer

.....
 Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

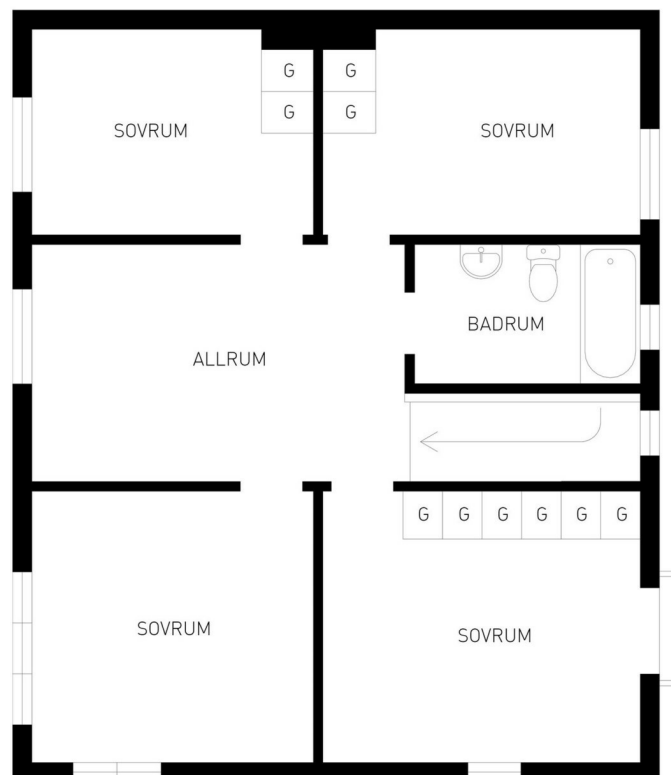
Carl Sikali
 0736872589

carl.sikali@aliciaedelman.se



Planritning nere

PLANRITNINGEN ÄR BASERAD PÅ EN SKISS. VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA.



Planritning uppe

PLANRITNINGEN ÄR BASERAD PÅ EN SKISS. VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA.