

Objektsbeskrivning

Södermalm - Erstagatan 23, 4 tr



Pris	3 995 000 kr Ugångspris
Månadsavgift	2 832 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1,5
Boarea	42 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1,5
Boarea	42 m ²
Areakälla	41,8kvm enligt brf Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

köparen.

Entré/Hall

Välkomnande hall med vacker fiskbensparkett som direkt sätter tonen för bostaden. Den mörka, gedigna entrédörren blir en fin kontrast mot de ljusa väggarna och härifrån nås bostadens samtliga delar på ett naturligt sätt. Hallen erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter genom flera garderober längs ena väggen.

Kök

Trivsamt och funktionellt kök med fint ljusinsläpp från ett stort fönster. Köksinredningen går i vitt med släta, högblanka fronter som kombineras med mörk arbetsbänk och svart kakel ovan arbetsytorna. Här finns gott om skåpförvaring och bra arbetsytor. Maskinell utrustning består av spis med ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys.

Vid öppningen mot vardagsrummet finns en praktisk köksö/barlösning med sittplatser – en naturlig plats för frukost, middag eller umgänge med vänner. Lösningen öppnar upp mellan rummen och skapar en naturlig matplats intill fönster samtidigt som den tillför både arbetsyta och förvaring.

Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med ett generöst fönsterparti och vacker fiskbensparkett som löper vidare från hallen. Rummet har lättmöblerade ytor med gott om plats för såväl en större soffgrupp som tv-möbel och ytterligare förvaring. Den öppna planlösningen mot köket bidrar till ett fint ljusflöde och skapar ett socialt samband mellan rummen samtidigt som kök och vardagsrum behåller sina tydliga funktioner.

Sovalkov

I direkt anslutning till vardagsrummet ligger den rymliga sovalkoven, smart placerad för att skapa en avskild och ombonad sovdel. Alkoven rymmer en ordentlig säng och skiljs från vardagsrummet genom en bred öppning, vilket ger möjlighet att enkelt skärma av sovdelen efter behov.

Badrum

Helkaklat badrum med vita kaklade väggar och ett ljust, småskaligt klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch bakom vikbara glasväggar, wc och handfat med kommod. Här finns även handduktork samt tvättmaskin, vilket ger en praktisk tvättlösning direkt i bostaden.

Sammanfattningsvis

Bostaden präglas av en välplanerad disposition där varje kvadratmeter kommer till sin rätt. Den vackra fiskbensparketten, de djupa fönsternischerna, de klassiska och välbevarade snickerierna ger lägenheten karaktär, medan den öppnare lösningen mellan kök och vardagsrum bidrar med en modern och social känsla. Två stora fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och den separata sovalkoven skapar en tydlig uppdelning mellan bostadens sociala och privata delar. Förvaringsmöjligheterna är mycket goda med flera rymliga garderober i bostaden, och därtill hör även ett externt förråd som ger ytterligare praktisk förvaring.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning

Skuldfri förening och ett hem där varje kvadratmeter sitter rätt!

Välkommen till en charmig och ytterst välplanerad 1,5 om 42 kvadratmeter där klassiska detaljer möter en social och funktionell planlösning. Här bor du i ett hem med vacker fiskbensparkett, välbevarade originaldetaljer, generöst ljusinsläpp och en rymlig sovalkov som skapar en tydlig och naturlig uppdelning mellan sociala ytor och sovdel.

Det här är kort sagt en bostad som kombinerar charm med funktion på ett mycket

tilltalande sätt.

Välskött och skuldfri förening! Föreningen har en mycket stark ekonomi och är helt skuldfri – en stor trygghet för medlemmarna. Som ytterligare styrka finns tre lokaler som hyrs ut till näringsverksamheter samt en kvarvarande hyresrätt i föreningens ägo, vilket utgör en värdefull dold tillgång och kan innebära ett framtida kapitaltillskott den dag lägenheten blir tillgänglig för försäljning.

SoFo, Nytorget och Vitabergsparken runt hörnet! Här bor du mitt i ett av Södermalms mest levande och eftertraktade kvarter, med populära restauranger, caféer och småbutiker på promenadavstånd. Samtidigt väntar Vitabergsparkens grönska och vackra promenadstråk alldeles i närheten.

Ett stenkast från bostaden planeras Station Sofia på den nya blå tunnelbanelinjen att öppna år 2030 – ett attraktivt tillskott till områdets redan goda kommunikationer.

Ett hem att trivas i från första stund – mitt på Södermalm.

Adress	Erstagatan 23, 4 tr, 116 36 Stockholm
Lägenhetsnummer förening	17
Våning	4 av 6

EKONOMI

Månadsavgift	2 832 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv
Andel i förening	2,73653 %
Andel av årsavgift	2,87346 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	0 kr. Skuldfri enligt uppgifter från ÅR2025
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Erstagatan 23 (org.nr 769605-6394)
Adress	Erstagatan 23, 11636 STOCKHOLM
Allmänt om föreningen	Brf Erstagatan 23 är en äkta förening bestående av 32 lägenheter, varav 31 upplåts med bostadsrätt samt 1 hyresrätt. Det finns också 3 lokaler för uthyrning. Föreningen förvärvade fastigheten år 2000. Att delta på vår- och höststädning är obligatoriskt. Föreningens fastighet är uppförd år 1930 och är belägen i hörnet Erstagatan/Bondegatan. Området är charmigt med stor del äldre bebyggelse och härliga "Söder-känsla" Ungefär ett kvarter ifrån bostaden ligger den lilla parken Stig Claessons

park och det är ungefär lika långt till bevarade kulturhus och en påtaglig känsla av "gamla söder". Alldeles intill ligger Vita Bergsparken som erbjuder fina ytor för avkoppling i gräs och grönska och möjlighet att bli underhållen av Parkteatern sommartid

Här bor du med närhet till Söders rika utbud av restauranger, kaféer och spännande butiker. Området erbjuder fina promenad- och cykelstråk längsmed Hammarbyhamnens kajer och Stadsgårdsgajen och in mot Gamla Stan och City. Njut av den vackra vattenutsikten från Kvastmakartrappan, Fjällgatan och populära Fåfången. Goda bussanslutningar på kringliggande gator gör det smidigt att ta sig vidare.

Adresser i föreningen	Erstagatan 23, 116 36 STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	Oljan 17
Antal lägenheter	32 st, varav 1 hyresrätter
Antal lokaler	3 st
Ekonomi	Inga planerade avgiftshöjningar i nuläget. (enligt mejl från styrelsen 2026-08-27)
Överlåtelseavgift	2 072 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	888 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Äger föreningen marken?	Ja

BYGGNAD

Byggår	1930
Hiss	Hiss finns.
Renoveringar	Utförda renoveringar: Elstambyte 2002-2003 Rörstambyte 2002-2003 Fasad- och fönsterrenovering 2009 Takrenovering 2014 Byte av rör i källaren 2016 Sotning av eldstäder 2018 Spolning av stammar 2018 OVK 2019 Hissrenovering 2022 Planerade: Innergård med avfallshantering Se årsredovisningen för fler utförda renoveringar

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett källarförråd hör till bostaden.

Cyklar kan förvaras vid cykelstället på bakgården

Tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.
Tvättstugan finns i källaren där även tvättider bokas.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2021-03-31

Energiprestanda 108 kWh per m² och år (primärenergital), 143 kWh per m² (Atemp) och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	300	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning	Försäkring	200	Underhåll	
Övrigt				
Summa månadskostnad				500

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Sofia

Med utgångspunkt från Erstagatan 23 bor du i en av östra Södermalms mest attraktiva och karaktärsfulla delar – ett område där klassisk Stockholmsarkitektur möter grönska, vatten och ett levande kvartersliv. Här kombineras ett lugnt och trivsamt bostadsläge med närheten till Nytorget, Vitabergsparken och Södermalms breda utbud av restauranger, caféer och service.

Läget på Erstagatan placerar dig i gränslandet mellan de charmiga Sofiakvarteren och Södermalms östra delar. Härifrån har du nära till såväl Nytorgets och SoFos stadsliv som grönskan kring Sofia kyrka och Vitabergsparken. Samtidigt ligger Fjällgatan och de vackra miljöerna längs Södermalms norra höjder på bekvämt promenadavstånd. Kombinationen skapar en varierad och eftertraktad boendemiljö med mycket av det bästa östra Södermalm har att erbjuda.

Parker, vatten och grönska

En av områdets stora tillgångar är Vitabergsparken – en lummig och kuperad park som breder ut sig kring Sofia kyrka. Från Erstagatan 23 når du snabbt parkens gröna sluttningar och promenadstråk. Under årets varmare månader blir parken en naturlig mötesplats för picknick, avkoppling och umgänge.

Från bostaden har du även nära till Fjällgatan och Stigberget, där Södermalms höga läge bjuder på vackra vyer över Saltsjön, Djurgården och Stockholms inlopp. Här finns flera uppskattade promenadstråk och historiska miljöer som ger området en alldeles särskild karaktär.

Söderut nås även Norra Hammarbyhamnen och kajerna längs Hammarby Sjö, med långa vattennära promenad- och motionsstråk. Närheten till både Vitabergsparkens grönska och vattnet på flera sidor av östra Södermalm ger mycket goda möjligheter till motion och rekreation mitt i staden.

Arkitektur och historia

Kvarteren kring Erstagatan präglas av en varierad och charmig bebyggelse med klassiska stenstadshus, sekelskiftesarkitektur och äldre miljöer som vittnar om Södermalms långa historia. De mindre gatorna, nivåskillnaderna och närheten till äldre bevarad bebyggelse skapar en småskalig och genuin atmosfär.

Ett självklart landmärke i området är Sofia kyrka, som tronar över Södermalm från sitt höga läge i Vitabergsparken. Kyrkan och den omgivande parken är starkt förknippade med områdets identitet och bidrar till dess särpräglade siluett.

Från Erstagatan är det dessutom nära till de kulturhistoriskt intressanta miljöerna kring Fjällgatan och Stigberget. Här finns äldre trähusbebyggelse, smala gator och utsiktsplatser som ger en tydlig bild av det äldre Södermalm och skapar en spännande kontrast till den omgivande stenstaden.

Restauranger och stadsliv

Från Erstagatan 23 har du ett mycket rikt utbud av restauranger, caféer och barer inom bekvämt promenadavstånd. Nytorget och de omkringliggande SoFo-kvarteren ligger nära och utgör ett av Södermalms mest uppskattade områden för restauranger, caféer, bagerier, design och småskalig handel.

Längs Folkungagatan, Bondegatan och Skånegatan finns ett stort och varierat utbud med allt från kvarterskrogar och vinbarer till caféer och bagerier. Området är levande från morgon till kväll och erbjuder gott om alternativ för såväl vardag som helg.

Samtidigt ligger Erstagatan något vid sidan av de mest intensiva restaurangstråken. Det skapar en attraktiv balans där ett omfattande utbud och folkliv finns runt hörnet, medan de närmaste bostadskvarteren behåller en lugnare och mer ombonad känsla.

Service och kommunikation

Kring Erstagatan finns ett gott utbud av livsmedelsbutiker och annan vardagsservice. Det bredare utbudet kring Folkungagatan, Nytorget och övriga Södermalm nås enkelt till fots, vilket gör området bekvämt för det dagliga livet.

Kommunikationerna är goda med flera busslinjer i närområdet som ger smidiga förbindelser mot bland annat Slussen och övriga delar av innerstaden. Tunnelbanan vid

Medborgarplatsen nås på promenadavstånd, och läget på östra Södermalm gör det även enkelt att ta sig vidare mot exempelvis Djurgården och Nacka. Ett stenkast från bostaden planeras Station Sofia på den nya blå tunnelbanelinjen att öppna år 2030 – ett attraktivt tillskott till områdets redan goda kommunikationer.

För den som föredrar att gå eller cykla är läget särskilt attraktivt. Nytorget, Medborgarplatsen, Slussen och stora delar av Södermalm nås enkelt utan bil eller kollektivtrafik.

Sammanfattning

Att bo på Erstagatan 23 innebär ett attraktivt Södermalmsboende där klassiska stadskvarter kombineras med grönska, utsikter och ett levande kvartersliv. Här har du Vitabergsparken och Sofia kyrka i närområdet, samtidigt som Nytorget och SoFos restaurang- och caféliv finns på kort promenadavstånd.

Närheten till Fjällgatan och Stigbergets historiska miljöer och utsikter ger läget ytterligare en dimension. Kombinationen av lugna bostadsgator, vacker arkitektur, parker och ett av Södermalms mest levande kvartersliv gör området kring Erstagatan 23 till en plats där många av östra Södermalms främsta kvaliteter samlas inom bekvämt promenadavstånd

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Babil Yilmaz

Reg. Fastighetsmäklare

076-034 88 66

babil.yilmaz@sodermaklarna.se