



**LYYSKI
FASTIGHETER**

TILL SALU | ÖSTRA ESPLANADGATAN 10, MARIEHAMN

Bostadshus

Karaktärsfull stadsvilla med två bostäder, generösa ytor och lummig ägotomt på attraktiv adress i Kvarnberg



Allmänt

Välkommen till Östra Esplanadgatan 10 i Kvarnberg, en klassisk Mariehamnsadress där ett centralt läge kombineras med den avskildhet och grönska som blivit allt svårare att finna inne i staden. Här erbjuds en äldre stadsvilla med betydande volym, två separata bostäder och full källarvåning på en lummig ägotomt om 683 m².

Läget är tveklöst en av bostadens främsta kvaliteter. Här bor man centralt men ändå tillbakadraget, med skolor, idrottsanläggningar, promenadstråk, hamn, restauranger, butiker och stadens övriga service inom bekvämt gångavstånd. Samtidigt bildar den uppvuxna trädgården med äldre träd och planteringar en grön och förhållandevis privat inramning kring huset.

Bostadshuset uppfördes ursprungligen 1898 och tillbyggdes omkring 1955–1957. Huset är uppfört i 1½ plan med full källarvåning och disponeras idag som två separata bostäder om cirka 135 m² respektive 78 m². Redan de redovisade bostadsytorna uppgår således till drygt 200 m² och därtill kommer den omfattande källarvåningen med ytterligare biutrymmen. Det är med andra ord ett hus

med rejäl volym och en flexibilitet som öppnar för flera olika sätt att disponera boendet.

Entréplanet omfattar cirka 135 m² och erbjuder en klassisk rumsindelning med flera väl tilltagna rum. Här finns gemensam yttre entréhall, inre hall med garderobsförvaring, kök med plats för matgrupp, matsal, vardagsrum, tre sovrum samt badrum med duschkabin och möjlighet till tvättmaskin. Vardagsrummet har öppen spis, vilken enligt uppgift för närvarande inte är i bruk.

Planlösningen bär tydligt spår av husets ålder och ger bostaden en karaktär som skiljer sig från dagens mer standardiserade planlösningar. De separata sällskapsrummen ger gott om utrymme för både vardagsliv och representation och erbjuder samtidigt en bra utgångspunkt för den som framöver vill modernisera interiören med respekt för husets ursprungliga kvaliteter.

Den övre bostaden omfattar cirka 78 m² och disponeras med rymlig hall med utgång till balkong, kök, vardagsrum, sovrum och badrum med möjlighet till tvättmaskin. Här finns även en inredd kattvind som idag används som syrum och som tidigare nyttjats som barnrum. Våningsplanet har en mer intim karaktär och fungerar som en självständig bostad med tydlig avskildhet från entréplanet.

Att huset redan idag är indelat i två separata bostäder skapar en intressant flexibilitet. Det kan passa för generationsboende, kombinationen eget boende och uthyrning eller för den som på annat sätt önskar disponera husets stora ytor mellan olika behov. För den framtida ägaren finns också möjligheten att över tid utveckla huset utifrån en helt egen vision, naturligtvis med beaktande av gällande planbestämmelser och den pågående planprocessen.

Under bostadsplanen finns en full källarvåning som ytterligare förstärker husets användbarhet. Här finns flera biutrymmen, bland annat arbetsrum eller snickarbod och tidigare tvättstuga, samt direkt utgång mot trädgården. Källaren ska framför allt betraktas som ett rejält komplement till de redan generösa bostadsytorna och ger gott om plats för förvaring, hobbyverksamhet och andra praktiska funktioner.

Huset har under åren genomgått ett antal större och mindre underhållsåtgärder. Yttertaket förnyades 2006, fasaden har målats i omgångar, entré- och balkongdörrar har bytts, badrummen har renoverats och balkongen har förnyats. Fiber installerades 2019 och båda bostäderna är utrustade med Leakomatic och spisvakt. Fjärrvärmecentralen förnyades så sent som 2025.

Uppvärmningen sker sedan 2006 med fjärrvärme till vattenburet radiatorsystem. Vatten och avlopp är anslutna till Mariehamns stads nät och anslutningarna är gemensamma för de båda bostäderna. Den övre bostaden har separat elmätning.

Det här är samtidigt ett hus som ska bedömas för vad det är. Byggnaden har en lång historia och nästa ägare bör räkna med fortsatta investeringar och moderniseringar för att skapa ett långsiktigt boende enligt dagens krav och önskemål. Just där ligger också en betydande del av möjligheten. Ytorna finns redan, tomten finns, adressen är etablerad och husets grundläggande karaktär är på plats. För rätt köpare finns här förutsättningar att successivt förädla en stor stadsvilla på en plats där motsvarande möjligheter sällan uppstår.

Mariehamns stad har framfört önskemål om att byggnaden ska K-märkas. Byggnadens exteriör är inte längre i ursprungligt utförande, bland annat genom förändringar av fönster under 1950-talet och den senare tillbyggnaden. En stadsplaneändring är för närvarande under beredning för de aktuella kvarteren och i planförslaget anges byggnaden som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull och

föreslås K-märkas. Närmare information om den pågående planprocessen och dess innebörd finns hos Mariehamns stad / planläggningsenheten.

[Pågående stadsplanering](#)

Östra Esplanadgatan 10 ska därför inte i första hand bedömas som ett färdigt och fullständigt moderniserat boende. Det intressanta ligger i kombinationen av adressen, den egna tomten, husets omfattande ytor och den utvecklingsmöjlighet som följer med en byggnad av den här storleken och karaktären. Här finns utrymme att göra något riktigt bra utan att först behöva skapa de grundläggande förutsättningarna.

För den som uppskattar äldre hus och söker ett större boende mitt i Mariehamn är detta en ovanligt intressant utgångspunkt. Den lummiga trädgården skapar avskildhet, de två befintliga bostäderna ger flexibilitet och den fulla källarvåningen tillför ytterligare funktion. Framför allt är detta en möjlighet att förvärva ett stycke äldre Mariehamn på en adress med ett långsiktigt värde som är svårt att återskapa.

Kontakta ansvarig mäklare Tomas Lyyski för ytterligare information, visning samt för att ta del av handlingar och närmare information om den pågående stadsplaneprocessen.

Visningsförfrågningar



Tomas Lyyski

VD, Fastighetsmäklare AFM, Offentligt köpvittne

Telefon: +358 40 048 4935 **E-post:** tomas@lyyski.ax

Beskrivning

Utgångspris:	239 000 €
Adress:	Östra Esplanadgatan 10
Kommun:	Mariehamn
Våningsyta:	233 m ²
Tomtstorlek:	683 m ²
Byggår:	1898/1955-1957
Teknik:	Fiber
Uppvärmning:	Fjärrvärme till elradiatorer
Energideklaration:	E
Vatten & avlopp:	Kommunalt V/A
Fastighetsbeteckning:	478-7-3-25
Tillträde:	Enligt överenskommelse
Kostnader köpslut:	På köpet utgår en överlåtelseskatt om 3 % av köpeskillingen samt kostnad för köpebrev 317 € (inkl. moms) och offentligt bevittnande vid fastighetsköp 143 €.

Bilder





































