

MARIEHÄLLSVÄGEN 47



”Vi är övertygade om att vårt engagemang ger resultat. Vi
petar, vi tycker till, vi bryr oss. Vi är ett team som arbetar mot
samma mål och på så sätt skapar vi de bästa
förutsättningarna för en lyckad affär”



ROGER BILLSTEN

Fastighetsmäklare

E-post: roger@3etage.se

Telefon: 0735-179333



MARIEHÄLLSVÄGEN 47

MARIASTADEN



Utgångspris

4 300 000 kr

Tomtstorlek

153 kvm

Antal rum

4 rum

Typ

Friliggande villa

Boarea

125 kvm

Fastighetsbeteckning

Kryddlandet 87



TOWNHOUSE I MARIASTADEN

Mitt i Mariastaden hittar vi detta välskötta, inbjudande och praktiska samt friköpta radhus.

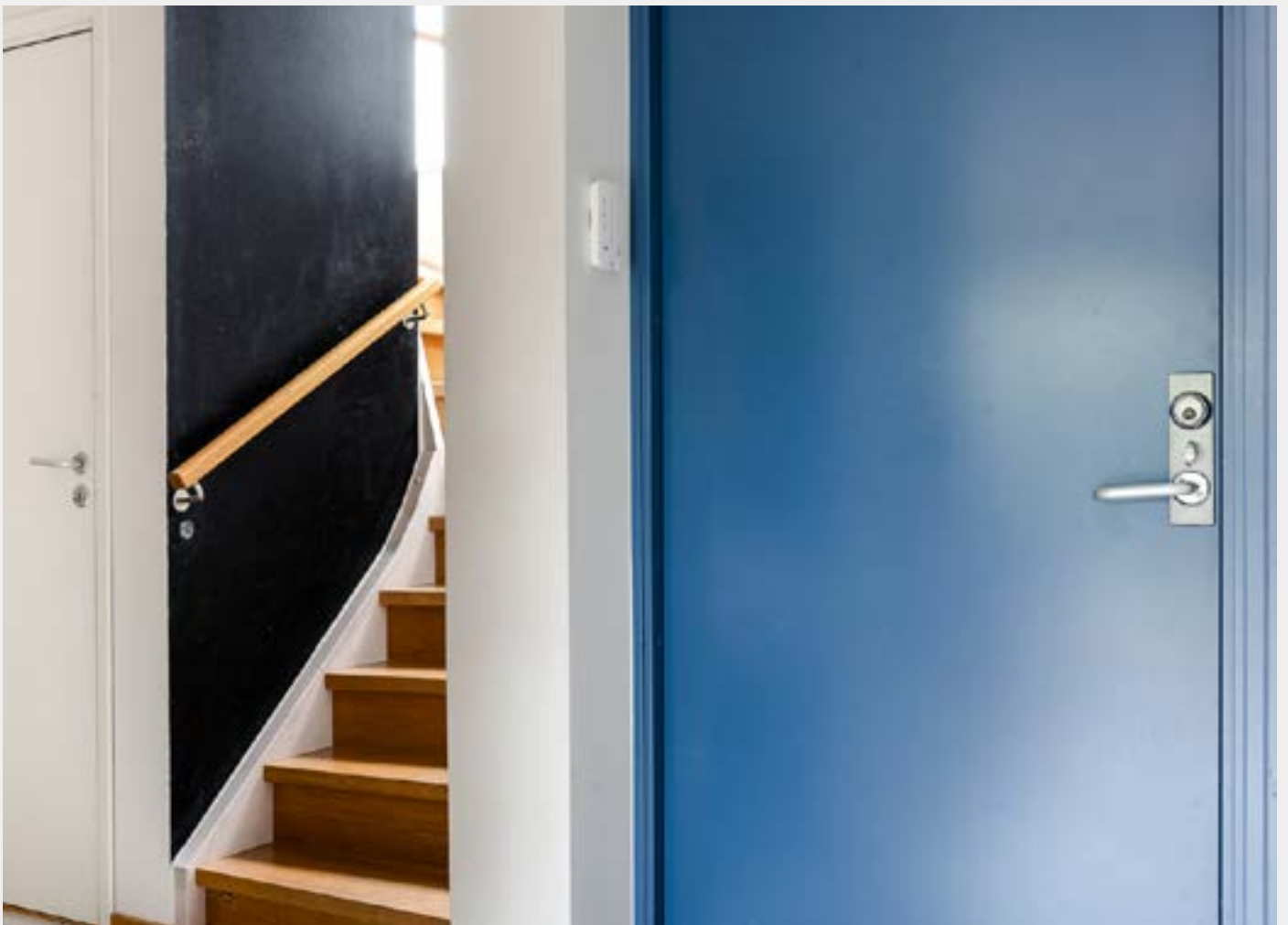
Redan vid första klivet in i bostaden får man en skön känsla med en gemensam och delvis öppen yta mellan både vardagsrum, matplats och till viss del köket som dock är praktiskt avdelat med en vägg bakom kyl och frys. Känslan är att utrymmet nästan fortsätter vidare ut och blir ett med den fina uteplatsen och trädgårdsdelen just utanför tack vare de stora fönstren från golv till tak. Uteplatsen ligger i ett fint söderläge med sol från morgon och fram till långt in på sen eftermiddag/kväll. I trädgården finns det även ett praktiskt förråd. En gemensam trädgårdsgång ger möjlighet att även ta in t ex cyklar denna vägen. Det övre planet är inrett med tre bra sovrum, allrum/övre hall och en praktisk tvättstuga med tillhörande klädkammare samt ett stort badrum. Allt som allt ett inflyttningsklart och praktiskt boende på bra läge i en av Helsingborgs mest populära och expansiva stadsdelar! Välkommen att kontakta ansvarig mäklare för att boka tid för visning!













RUMSBESKRIVNING

Välkomnande och trevlig hall med bra avhängningsyta bakom skjutdörrar vid entrén. Det finns också ytterligare bra förvaring i mindre förråd under trappen. Golvet i hallen är klinker i grå nyans. Hela entréplan är försett med vattenburen golvvärme. Trevligt och praktiskt arbetskök med skåpsinredning i vitt. Även i köket är golvet praktisk klinker. Den maskinella utrustningen i köket består av fullhöjds kyl och frys från 2023, diskmaskin 2003, inbyggnadsugn från 2023 och glaskeramikhäll från 2019.

Allrummet är ett härligt stort och socialt inbjudande rum som är byggt i öppen planlösning mellan allrumsdelen och matplatsytan. Golvet är parkett som lades in 2017. De stora fönstren som i princip går från golv till tak gör att den trivsamma uteplatsen och trädgården just utanför nästan blir som en del av rummet. Med den stora markisen utfälld och altandörren öppen så förstärks den känslan än mer! Stort och helkaklat badrum med ny inredning bestående av dusch, handfat med kommod och wc. Fönster för vädring och ljusinsläpp.

Den övre hallen där trappan landar är som ett mindre allrum i sig. Ytan går utmärkt att möblera och använda till diverse förvaring eller t ex som kontorsrum eller TV-rum.

Det finns tre bra sovrum där samtliga har parkettgolv och utvändiga markiser vid fönsterna.

Även detta badrum är väl tilltaget. Kaklade väggar och klinkergolv. Utrustningen består av hörnbadkar, handfat med kommod under samt wc. Fönster för vädring och ljusinsläpp. Praktiskt utformad tvättstuga med gott om arbetsytor och skåpsförvaring. Både tvättmaskin och torktumlare finns som är från 2023, och placeringen av tvättstugan på andra våningen, i närheten av sovrummen, är extra praktisk. Innanför tvättstugan finns en större klädkammare till förvaring.

BRA ATT VETA

Förbered dig så mycket du kan för att få bästa förutsättningar när eventuell budgivning kommer igång genom att:

- Kontakta din bank angående lånelöfte eller så ber jag vår samarbetspartner kontakta dig för ett erbjudande.
- Äger du ditt boende idag? Behöver du sälja för att kunna köpa nytt? Jag hjälper dig gärna med en värdering och planerar din försäljning på bästa sätt.

OMRÅDET

Mariastaden och Maria Park har en miljö med härlig blandning av gammalt och nytt i en varierande arkitektur. Ca 5 km norr om Centrum bor man i en stadsdel med både fantastisk natur samt moderna bostäder. Inom området finns flertalet förskolor, grundskola, vårdcentral, restauranger, stall, fotbollsplaner, gym samt en ICA-affär. Kommunikationerna ner till stan är goda med tät busstrafik och det finns även en tågstation, nämligen Maria Station.

FAKTA OM DITT NYA HEM

BOSTADEN

Upplåtelseform	Friköpt
Byggnadstyp	2 plan
Fastighetsbeteckning	Kryddlandet 87
Adress	Mariehällsvägen 47, Helsingborg
Område	Mariastaden
Boarea	125 kvm
Biarea	0 kvm
Antal rum	4
Byggår	2003
Tomtarea	153 kvm

EKONOMI

Utgångspris	4 300 000 kr
Pantbrev	3 st pantbrev om totalt 2 000 000 kr
Taxeringsvärde	2 764 000 kr
Taxeringsår	2021
Värdeår	2003
Byggnadsvärde	1 800 000 kr
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd

DRIFTKOSTNADER

Antal personer i hushållet	2
Uppvärmning	11 379 kr
Ei	8 200 kr
Vatten/avlopp	6 000 kr
Väg/Samfällighet	6 300 kr
Summa	31 879 kr
Fastighetsskatt	9 287 kr

Beakta att driftskostnaden kan variera beroende på abonnemangsform, vanor samt familjesammansättning. I samfällighetsavgiften ingår renhållning, gatubelysning, snöskottning/gatusopning samt skötsel av gemensamma grönytor och carportar.

TV/BREDBAND

Stadsnätet

BILPLATS

2 st bilplatser tillhör fastigheten.

Den ena är i carport, den andra är vanlig p-plats.

SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER ETC.

Gemensamhetsanläggning: Helsingborg Kryddlandet GA:1
ändamål: Vågar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Radio-TV och/eller tele, Elledning och/eller belysning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Kvartersanläggning

PLANBESTÄMMELSER

Detaljplan (2001-05-15)

BYGGNAD

Fasad	Puts (ventilerad fasad 2018)
Stomme	Trä
Fönster	3-glasfönster
Tak	Papp
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Platta på mark
Utvändigt plåtarbete	Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

ÖVRIGA BYGGNADER

Rymligt förråd på tomten med plats för t ex cyklar, utemöbler och trädgårdsredskap.

RENOVERINGAR I BOSTADEN

Fasaden byttes ut till en tvåstegstätad och luftad fasad under 2018, detta som ett garantiärende från NCC:s sida.

TOMT, UTEPLATS

Härligt lättskött utemiljö med stenlagd uteplats i perfekt söderläge! Här är det lätt att njuta varma sommarkvar! Stor markis finns för svalka och skydd.

ENERGIDEKLARATION

Ej utförd

FÖRSÄKRING

Bostaden är fullvärdesförsäkrad



Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

KÖPARINFORMATION

UPPGIFTER I OBJEKTBESKRIVNINGEN

Enligt FML ska mäklaren förse en tilltänkt köpare med en skriftlig objektbeskrivning. I denna beskrivning är en del uppgifter obligatoriska. Uppgifterna är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Mäklaren är inte ansvarig för de uppgifter säljaren lämnar.

MÄKLARENS ROLL

Fastighetsmäklarens uppgift är att ta tillvara både säljarens och köparens intressen enligt god fastighetsmäklarsed och enligt fastighetsmäklarlagen. Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostaden mellan säljaren och dig. Det är med andra ord säljaren du ingår ett avtal med och som således blir din motpart i affären. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

PRIS

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli antingen högre eller lägre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Säljaren är inte tvungen att sälja bostaden till det pris som anges i marknadsföringen eller till högstbjudande. Säljaren bestämmer alltså själv i alla dessa frågor.

BOAREA

Information om boarean kommer från säljaren och taxeringsinformationen, och när det gäller bostadsrätt, från föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den faktiska boarean beroende på hur och när mätningen utförts. Köparen uppmanas därför att kontrollera boarean före köp om detta är av stor vikt för dig som köpare.

BUDGIVNING

Vi på 3etage tillämpar en öppen budgivning. Alla deltagare i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer och information om de bud de har lämnat lämnas till köparen

och säljaren av bostaden. Säljaren har fri prövningsrätt vilket betyder att bostaden marknadsförs med avsikt att den ska säljas, men det är säljaren som bestämmer om, när, till vem och till vilket pris bostaden säljs för. Alla bud mottas av mäklaren och framförs till säljaren.

Först när skriftliga kontrakt är undertecknade är bostadsaffären avslutad. Mäklaren har skyldighet att ta emot och framföra bud som inkommer ändra fram till kontraktsskrivningen. För att undvika ovisshet och missnöje uppmanar vi säljare och köpare att skriva kontrakt så snart de kommit överens om ett pris. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökningsplikt av en bostad innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevandrad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet (samt med hänsyn tagen till bostaden/ fastighetens ålder, standard och skick) så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv. Vid köp av en bostadsrätt/andel i bostadsförening så omfattar undersökningsplikten även att du som köpare ska undersöka föreningen. Du bör därför alltid ta kontakt med styrelsen för föreningen för att kontrollera uppgifter gällande kommande renoveringar, eventuella avgiftsförändringar, lediga p-platser m.m. Det är viktigt att du som köpare tar del av föreningens årsredovisning för att bilda dig en uppfattning om föreningens ekonomi.

BESIKTNING GENOM BESIKTNINGSMAN

Undersökningsplikten vid bostadsköp är mycket långtgående för en köpare och ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har expertishjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingår i en sådan besiktning och om det funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen behöver normalt inte omfattar alla delar och installationer i bostaden.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT OCH FELANSVAR

Säljaren ansvarar inte för fel som är upptäckbara. Det vill säga sådana fel som har eller borde ha uppmärksammats vid köparens undersökning av bostaden. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden och som dessutom måste avvika från vad man får förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om fel som säljaren känner till och borde förstå är av betydelse. En förutsättning för detta ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är ytterst viktigt för båda parter att köparen har sin finansiering klar vid kontraktsskrivningen för att kunna fullfölja köpet. Oftast räcker ett skriftligt lånelöfte från bank men mer vanligt är att banken vill godkänna objektet innan ett köpekontrakt/överlåtelseavtal signeras. Det händer att bankens lånelöfte är villkorat med att köparen behöver sälja sin nuvarande bostad. Prata med mäklaren om vilka finansiella förutsättningar du har och för tips och råd inför kommande bostadsköp.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren är ansvarig för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter att köparen har tillträtt fastigheten och för bostadsrätt i två år. Vid de fall köparen vill åberopa ett fel skall köparen göra en skriftlig reklamation till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter att köparen märkt, eller borde ha

märkt, felet. Rätten till kompensation kan gå förlorad om reklamationen görs för sent.

OMBYGGNATION AV BOSTADEN

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/byggnämnan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. I de fall en alternativ planritning presenteras från oss mäklare så är detta inte heller en garanti för att ombyggnationen är godkänd av föreningen eller att det tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att föreningens/ kommunens tillstånd erhålles för önskade ombyggnationer samt säkerställa att ombyggnationen tekniskt går att genomföra.

SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Följande sidotjänster finns: Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnet:s marknadsplats. Ersättningen som vi på 3etage erhåller är mellan 30-40 % av annonskostnaden.

PERSONUPPGIFTER

3etage hanterar och sparar personuppgifter och annan information för att kunna uppfylla våra åtaganden och skyldigheter i enlighet med gällande lagstiftning. Vid undertecknande av köpekontrakt eller överlåtelseavtal samtycker säljare och köpare att 3etage får behandla och/ eller marknadsföra information om slutpris, bilder och adress på bostaden. Kontakta ansvarig mäklare på 3etage för mer information eller vid frågor om hantering av personuppgifter.

INTE SOM ALLA ANDRA MÄKLARE

På 3etage jobbar vi tillsammans och litar på vår känsla och intuition. Bostadsmarknaden förändras snabbt och genom att tänja på ramarna för den traditionella mäklartjänsten ser vi till att alltid ligga steget före, vi är mäklarna som är med och skapar trender, inte följer dem!

Vi älskar när våra kunder vill testa våra nya idéer, den som vågar har allt att vinna.

På 3etage ser vi alla till att vara bäst på det vi gör, för både vår egen och våra kunders skull. Vi är stolta att få bidra till Helsingborgs och Kullabygdens utveckling, genom människorna som flyttar hit eller flyttar ut. Vi är passionerade i vårt arbete och älskar det vi gör.





Pre-Sale

Timing är viktigt när man ska köpa och sälja bostad. I vår tjänst "Startklart" förbereder vi er försäljning fullt ut med fotografering, skapande av beskrivning och till viss del även bearbetning av marknaden. Det innebär att ni kan leta efter ert nya hem i lugn och ro och när ni har hittat ert nya hem så trycker vi på knappen och påbörjar försäljningen. På detta sätt kan man undvika tidskrävande förberedelser och korta ner försäljningsprocessen.



HÄNG MED OSS I VARDAGEN



@3ETAGE



3ETAGE FASTIGHETSMÄKLARE



VÅR STYLIST

Hos oss på 3etage får ni alltid träffa vår egenanställda stylist, Felicia. Det är få, om ens någon, som brinner så mycket för sina hem som hon gör. Hon har en enorm känsla för sitt yrke och ett otroligt stort hjärta.

På ett eller annat sätt stylar vi alltid våra hem. Det kan räcka med en timmes konsultation tillsammans med dig som säljare, eller en kompletterande styling för dig som är i behov av en mer ombonad känsla i hemmet.

Det är svårt att förklara med ord hur mycket tid och energi vi lägger på varje bostadsaffär, men en sak vet vi, presentationen är direkt avgörande.



VÅR FOTOGRAF

Möt vår fotograf, Derek Harris. En riktig kreatör som sätter stor vikt och stolthet i sin yrkesroll. Gång på gång skapar han magi och framhäver bostadens bästa sida. Han är en stor bidragande faktor till 3etages framgång och för den karaktäristiska känsla vi förmedlar i våra presentationer.

"Det bästa och roligaste med mitt jobb är att jag får vara väldigt kreativ. Kameran ser inte alltid det ögat ser vilket innebär att man får experimentera med ljus och skuggor för att ge en realistisk bild av verkligheten".



3ETAGE

Drottninggatan 33, Helsingborg

Bruksgatan 36 Z, Höganäs

info@3etage.se | 042 300 30 30