
VALVET PRESENTERAR

LÄGERVÄGEN 20, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR
LÄGERVÄGEN 20

Sommarkvällarna blir extra långa när man bor så nära havet. Härifrån kan man njuta solnedgångens sista strålar när den sakta försvinner ner bakom horisonten. Bekvämt badrocksavstånd till sandstranden och badbryggan för morgon och kvällsdoppet.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Styrmannen 5

Adress: Lägersvägen 20, 26261 Ängelholm

Område: Skälderviken

Kommun: Ängelholm, **Skattesats:** 31.72

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1889. Hela huset löpande renoverat från 1997 och framåt.

Storlek: Boarea 157 m² och biarea 24 m². Areauppgifter enligt uppmätning. Enligt taxeringen är boarean 138 kvm och biarean 20 kvm + Gästhus om ca 75 kvm.

Antal rum: 6 rum, 5 sovrum (stora huset)

Tomt: 1229 m²

Vatten/avlopp: Kommunalt.

Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump (ca -09), kakelugn.

Ägare: Jonas Synnelius

BYGGNAD

Stomme: Lertegel

Bjälklag: Trä

Fasad: Målat lärkträ

Tak: Tegel (Vittinge enkupigt 2001)

Utvändigt plåtarbete: Koppar

Fönster: 2+1 glas, utv. aluminiumprofil. Några äldre fönster finns kvar.

Grundmur: Gråsten

Grund: Källare/platta på mark (dränerat

2000)

Ventilation: Självdrag, mekanisk i badrum

TV/Internet: Mobil uppkoppling 5 G. Fiber ligger i gatan.

Övriga byggnader: Gästhuset är byggt mellan 2008-2010 och är ett murat stenhus med gjutet bjälklag samt även gjutna grundväggar under mark mot Vinkelvägen och gavlarna. Övriga väggar murade i 350 mm Isoblock. Fasaden mot Vinkelvägen är putsad och mot havssidan och gavlarna klädd i cederträ. Tak och plåtdetaljer i Rheinzink.

Markläggningen runt huset är lättskött och stensatt. Entrésidan är helt stensatt i Offerdalsskiffer och sydvästsidans stora altan är stensatt i tålig natursten.

Stor terrass/trädäck i IPE med räcke i cederträ. Utespa med bubbelbad samt kall pool för vinterbad, inbyggt i trädäck av IPE. Det varma bubbelbadet värms upp med värmepump. Gästhuset har genomgående vattenburen golvvärme.

Uppvärmningssystem: luft/vattenvärmepump, IVT.

Carport i anslutning till gästhuset.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring Av Detaljplan (1997-06-16)

Energideklaration: Utförd

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 827 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1 924 000 kr, mark 1 903 000 kr.

Värdeår: 1929

Inteckningar: Det finns 10 pantbrev uttagen om sammanlagt 3 550 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 54 700 kr

V/A: 3 375 kr

Sotning: 250 kr

Renhållning: 3 895 kr

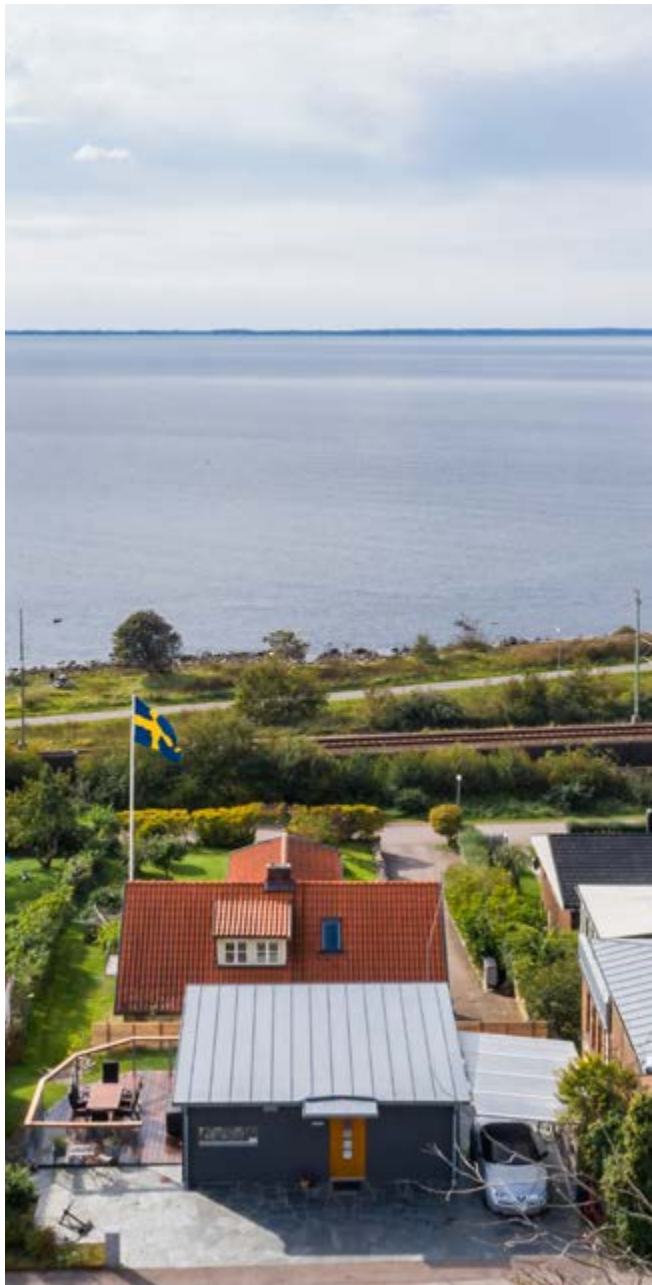
Driftkostnaderna är ca 62 220 kr/år.

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 287 (71 507) kr/år. I uppvärminingskostnaden ingår hushållselen och inkluderar de båda husen som har varit uppvärmda året runt.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig boendekostnadskalkyl på detta objekt kontakta ansvarig mäklare.





LÄGERVÄGEN 20

Välkommen till denna unika fastighet som vänder sig i soligt sydvästläge, med storslagen utsikt över Skäldervikens blå vatten och med Kullaberg i fonden.

Tomten sträcker sig från Lägersvägen upp till Vinkelvägen och är bebyggd med två hus, ett boningshus och ett rymligt, modernt gästhus. Det lilla huset bjuder på fantastiska möjligheter för egenföretagaren som vill driva verksamhet hemifrån, för familjen som önskar ett generöst gästhus eller för uthyrning för extra inkomst.

Det stora huset är uppfört 1889 och har från 1997 och framåt renoverats till ett vackert, modernt hem med många av de gamla detaljerna bevarade. Villan bjuder på fina sällskapsrum, frilagda takbjälkar, kakelugn och havsutsikt från så gott som alla rum. Genuina påkostade materialval såsom fasad i målat lärträ och plåtningar i kopparplåt. Nytt tak 2001 i enkupigt lertegel från Vittinge. En klassisk veranda med spröjsade fönster i tre väderstreck vänder sig mot havet i sydväst. Härifrån har man utgång till stort trädäck med härlig vy över trädgården och havet.

Gästhuset är ett modernt stenhus i souterräng, byggt 2010. Entréplan bjuder på kök med matplats samt vardagsrum och i souterrängplan ligger ett stort sovrum, möblerbar hall samt badrum, bastu och klädvärd. Gästhuset har även ett stort trädäck/balkong längsmed husets söderfasad samt en stor stenlagd terrass mot havet.

Stora huset: Entréplan

Entréplan har vattenburen golvvärme i alla rum, förutom vardagsrummet och lilla sovrummet som har vattenburna element.

Entréhall från baksidan av huset. Tåligt golv i klassisk Höganäslinkers och vitmålad pärlspont på vägg. Nedgång till källaren och tvättstugan från hallen. Till höger innanför entrén ligger ett sovrum med fönster i svalt nordvästläge. Helkaklat badrum (renoverat 2008) med dusch. Grått klinker på golv med golvvärme och vit kakel på vägg. Toalett, handfat med underskåp, högsåp och handdukstork.

Trevligt kök, renoverat 2007 med köksinredning från Swenova med luckor i ek och bänkskivor i svart granit. Vitvaror från Siemens: Kyl och frys i sidebyside, inbyggnadsugn, spishäll, fläkt och diskmaskin. En hög bardel med en tjock massiv skiva i ek gränsar av mot matplatsen. Rymlig matplats med fin siktlinje genom huset med utsikt mot havet. Matrummet ligger i öppen planlösning med vardagsrummet som vänder sig mot havet och trädgården i sydväst. Kakelugn i vardagsrummet som skapar hemtrevnad och värmer gott kalla vinterdagar.

Ljus, rymlig veranda med stora spröjsade fönsterpartier mot havet och utgång till trädäck och trädgården. Verandan används i dag som finentré men kan med fördel göras om till matplats eller loungehörna. Stort trädäck framför huset mot trädgården och havet i sydväst. Härifrån har man obruten havsutsikt och kan njuta av magiska solnedgångar.

Ytterligare ett sovrum på entréplan med

vitmålat trägolv och två fönster mot havet.

Stora huset: Ovanvåning

Man kommer upp i ett rymligt allrum som fullkomligt badar i ljus. Allrummet är byggt som en veranda med fönster i tre väderstreck. Här har man en magnifik, obruten havsutsikt över hela Skälderviken och med Kullaberg i fonden. Allrummet har släta vita väggar och golv i ekparkett med vattenburen golvvärme.

I den sydöstra gaveln ligger ett rymligt sovrum med utgång till liten balkong och i den nordvästra gaveln ett lika stort rum med fönster i norr. Ett tredje sovrum, med fönster i kupa i öster, trägolv samt golvvärme. Helkaklat badrum med golvvärme (renoverat 1998) med gjutjärnsbadkar på tassar, handfat med underskåp och högsåp, handdukstork och toalett. Takfönster.

Stora huset: Källare

Källaren består av ett rymligt rum som är inrett till tvättstuga/groventré. Målat betonggolv och svartmålade väggar (nymålat 2023). Här står luft/vattenvärmepumpen. Tvättmaskin (Candy) och torktumlare (Siemens). Vask. Extra frys. Uppgång till trädgården och uppfarten.

Gästhuset: Entréplan

Entréplan består av ett ljust, öppet rum med härlig takhöjd då rummet har pulpettak. Svart klinkergolv i granitkeramik och vattenburen golvvärme, vitmålade väggar och stora helglasade skjutdörrspartier från golv till tak som öppnar upp mot havet och terrassen i sydväst. Till höger innanför entrén finns skjutdörrsgarderob med plats för



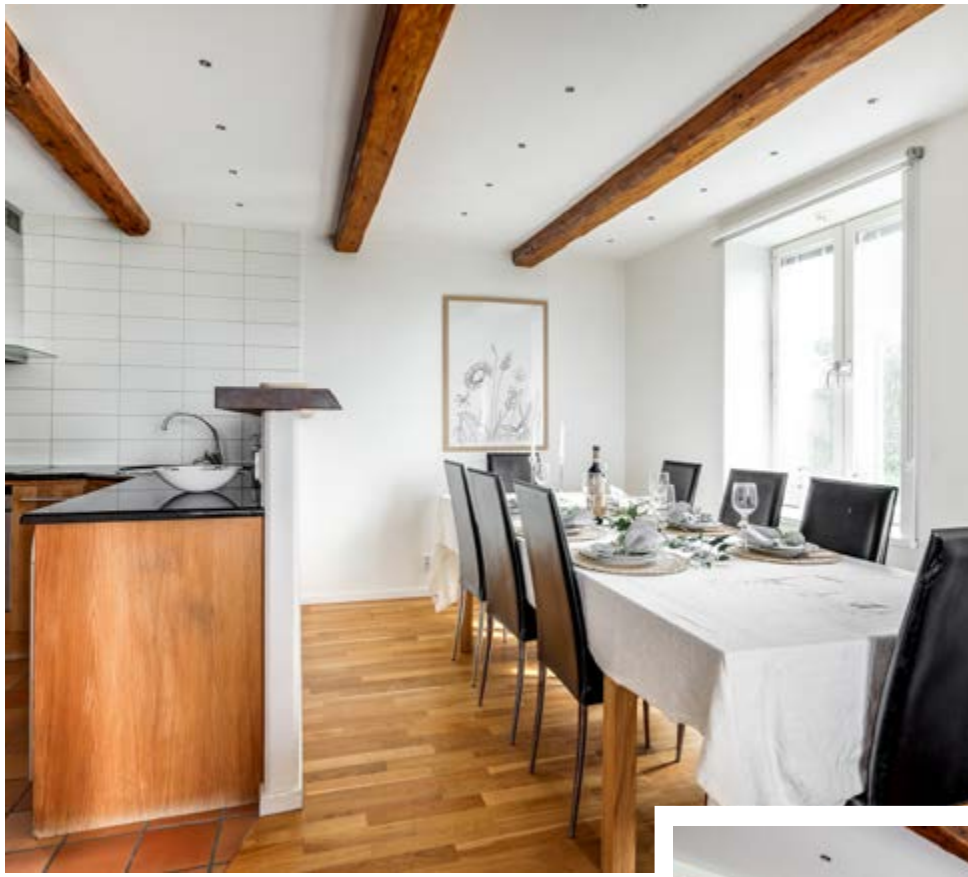
ytterkläder. Vardagsrumsdel där man har fin havsutsikt från TV-soffan.

Kök med inredning från JKE design. Kyl/frys (Bosch), Spishäll (Bosch), Fläkt (Thermex), Diskmaskin (Bosch). Fönster ovanför diskbänken vilket ger ett fint arbetsljus samt utsikt när man är sittandes till bords. Rymlig matplats i köket invid stora fönsterpartier och fantastisk havsutsikt. Utgång till trädäck i söder som går över i takterrassen längsmed husets sydvästra långsida. Trädäcket är i IPE.

Gästhuset: Souterrängplan

En specialdesignad ståltrappa med trappsteg i massiv ek leder ner till sovrumsdelen som ligger i souterrängplan. Även detta plan har stora fönster från golv till tak i hela fasadens bredd. Rymlig, möblerbar hall som fungerar som gästrum. Skjuddörrsgarderob. Sovrum med havsutsikt och skjuddörr som öppnar upp mot den stensatta altanen utanför. Direktaccess mellan sovrum och badrum. Helkaklat badrum med dusch, vägghängd toalett och handfat med underskåp. Tvättstuga med tvättmaskin (Siemens) och torktumlare (Electrolux). Bastu med inredning i cederträ. Inbyggt utespa med både varm och kall bad.













VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

BUDGIVNING

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning går till utan det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det är också säljaren som bestämmer hur en eventuell budgivning skall gå till och då kan han när som helst ändra på formerna för budgivningen. Mäklaren har skyldighet att ge alla spekulanter information om hur budgivningen kommer att gå till och hur bud bör lämnas och om säljaren har några speciella krav eller önskemål. Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren även om buden inte lämnats på det sätt som säljaren har bestämt. Ett bud från en spekulant eller en accept av ett bud är inte bindande, inte ens om det lämnas skriftligt. Överenskommelsen blir juridiskt bindande först när ett giltigt köpekontrakt är undertecknat av både köpare och säljare.

Som spekulant kan du inte kräva att få fortlöpande information om hur en budgivning fortsätter och du har inte heller någon rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med de övriga spekulanterna. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanternas namn, kontaktuppgifter samt vilket bud som lämnats och eventuella villkor för budet. Alla som deltar i en budgivning accepterar att uppgifterna registreras och att förteckningen överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

På följande länk kan du läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter. <https://www.valvet.se/cms/assets/integritetspolicy.pdf>

Har du frågor som rör just den här bostaden? Tveka inte att höra av dig till ansvarig fastighetsmäklare.

LINDA WAHLBERG

Fastighetsmäklare

0708-611616

linda.wahlberg@valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991