
VALVET PRESENTERAR

SKANSGATAN 5, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR
SKANSGATAN 5

Klassisk och fin 20-talsvilla på Epadalen

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Beckasinen 3

Adress: Skansgatan 5, 26253 Ängelholm

Område: Epadalen

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.74

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1927

Storlek: Boarea 190 m² och biarea 65 m².

Areauppgifter enligt mätning

Area enligt taxering 154 kvm + 104 kvm. För exakt area uppmanas köpare att göra kontrollmätning.

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 886 m²

Lummig och vackert anlagd trädgård. Där den privata baksidan ligger fint vänd i sydväst. Flera sorters fruktträd och litet trädgårdsland.

Parkering: Carport för en bil. Plats för ytterligare en eller två bilar på uppfarten.

Uteplats: - Stort trädäck som delvis har räcke med glas. Stor markis som täcker stora delar av terrassen. Läge sydväst.

- Storstens uteplats. Läge väster.

- Balkong. Läge öster.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp

Uppvärmning: Fjärrvärme, 2 el-radiatorer på ovanvåningen.

BYGGNAD

Stomme: Tegel/Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts

Tak: Tegel

Fönster: Isolerglasfönster och 2-glas kopplade

Grund: Källare och krypgrund

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övriga byggnader: Nyrenoverad sidobyggnad med förråd.

RENOVERINGAR

- Ny växlare fjärrvärme -21

- Badrum ovanvåning renoverat -16

- Renoverat kakelugn -12

- Renoverat skorsten -11

- Byggt nytt trädäck -11

- Renoverat takkupa -10

- Toalett entréplan renoverad -04

- Badrum i källare renoverat -02

- Tillbyggnad vinkel -93

- Nya dräneringsrör och tjärat grundmuren på originalhuset - 93

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Stadsplan (1940-10-25)

Tomtindelning (1914-04-11) Stadsplan (1912-04-12)

Energideklaration: Beställd

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 552 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1 706 000 kr, mark 846 000 kr.

Värdeår: 1953

Inteckningar: Det finns 15 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 703 650 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 26 132 kr

Hushållsström: 24 804 kr

V/A: 6 900 kr

Renhållning: 2 475 kr

Försäkring: 4 656 kr

Driftkostnaderna är ca 64 967 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (74 492) kr/år.





SKANSGATAN 5

Perfekt familjevilla på barnvänliga och populära Epadalen. En klassisk och gedigen 20-talsvilla som är tillbyggd och renoverad på ett mycket varsamt och smakfullt sätt. Fint läge i den äldre och mysiga delen av området. Privat baksida med stort trädäck som ligger med fint solläge i sydväst, lummig och vacker trädgård. Trevlig planlösning och gott om plats för även den lite större familjen. Totalt finns det fyra sovrum och dessutom extra rum i källaren. Det är högt i tak på båda våningsplanen och många vackra originaldetaljer finns kvar i interiören. Fungerande kakelugn i vardagsrummet och ett fantastiskt kök med stora ytor och fin kontakt med uteplats och trädgård. Relativt nyrenoverat och helkaklat badrum på ovanvåningen där alla sovrummen finns samlade. Fräsch källare som delvis är inredd med rum. Rymlig förrådsbyggnad på baksidan. Carport för en bil.

Det pittoreska området Epadalen har en lugn och rogivande miljö med närhet till både centrum och fin natur. De pågående exploateringsplanerna för det gamla sjukhusområdet kommer på sikt att göra Epadalen ännu mer attraktivt. Promenadavstånd till förskola, grundskola, livsmedelsbutik och föreningsaktiviteter. Den vackra Kronoskogen bjuder in till härliga promenader och rekreation, med cykeln rullar man snabbt ner till stranden och havet.

ENTRÉPLAN

HALL

Entrehall med klinkergolv och spottar i taket. Innerhall med plankgolv och trappa till ovanvåningen. Förråd.

GÄSTTOALET

Toalett renoverad 2004. Kakel och klinkergolv, vask och wc.

VARDAGSRUM

Stort vardagsrum med plankgolv och vacker kakelugn.

KÖK

Fantastiskt kök (renoverat 2011) som ligger i vinkel med stora härliga ytor och matplats för många ätande. Vid matplatsen finns skjutparti från Schüco ut mot stort trädäck på trädgårdssidan. På golvet ligger ett laminatgolv, infällda spottar i taket. Köksinredningen är från Marbodol och är i valnöt och rostfritt. Rostfri vask och exklusiva marmorskivor. Kyl och frys i fullhöjd -11, diskmaskin -16, extra bred gasspis med ugn -11 och köksfläkt -11. Halvtrappa ner till källaren.

ÖVRE PLAN

ALLRUM/HALL

Möblerbar hall eller litet allrum med parkettgolv. Litet förråd, trappa upp till vind. Utgång till balkongen.

BADRUM

Elegant helkaklat badrum som renoverades 2016. Vattenburen golvvärme. Dusch, badkar, wc och kommod med dubbelvask.

SOVRUM 1

Största sovrummet som har parkettgolv och fönster från två håll.

SOVRUM 2

Sovrum med parkettgolv, klädkammare och fönster från två håll.

SOVRUM 3

Sovrum med parkettgolv och tre garderober.

SOVRUM 4

Sovrum med parkettgolv.

KÄLLARE

MATKÄLLARE

Praktisk matkällare.

TVÄTTSTUGA/TOALET

Tvättstuga med klinkergolv. Separat toalett. Enklare duschplats. Bänk med tvättpelare, tvättmaskin -17 och torktumlare -17. Rostfri vask.

RUM

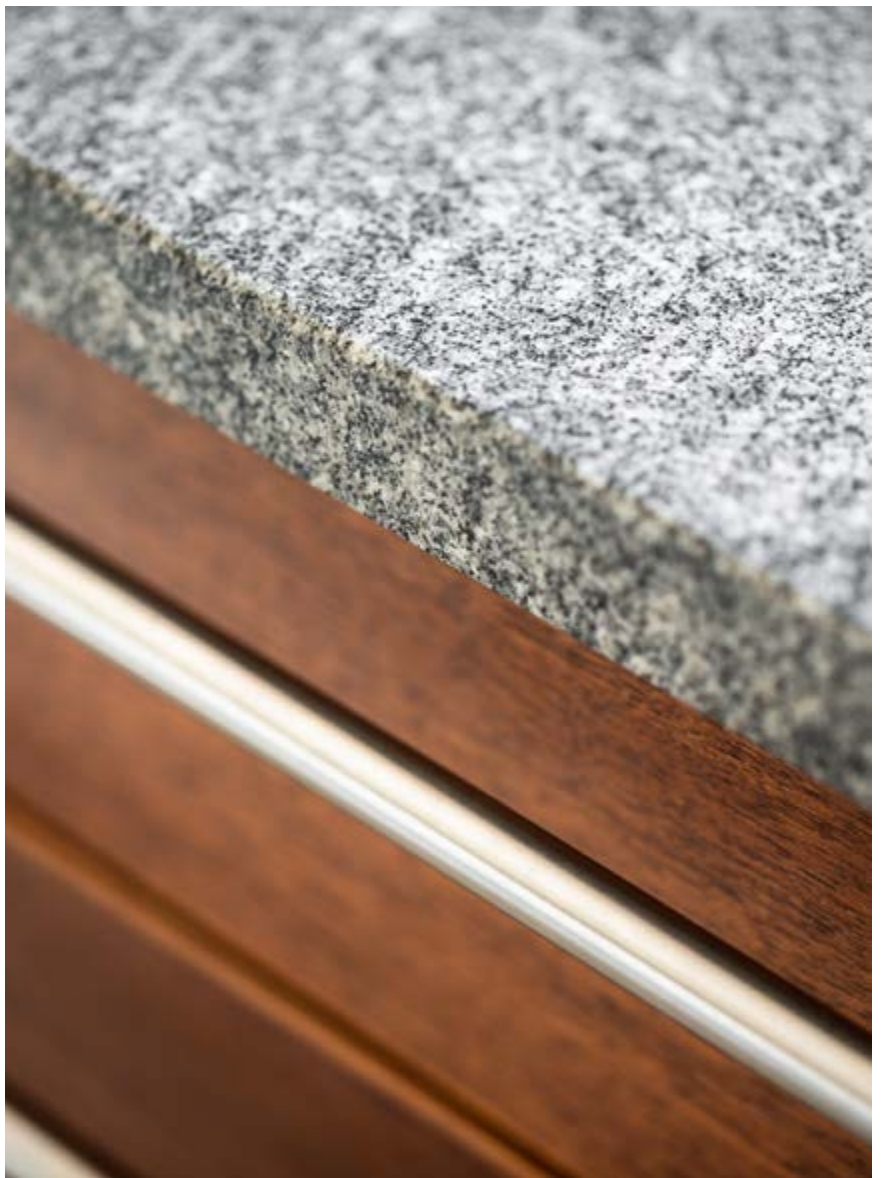
Rum med klinkergolv. Utgång till källaringång.

HOBBYRUM/PANNRUM

Hobbyrum med klinkergolv. Fjärrvärmearläggning.









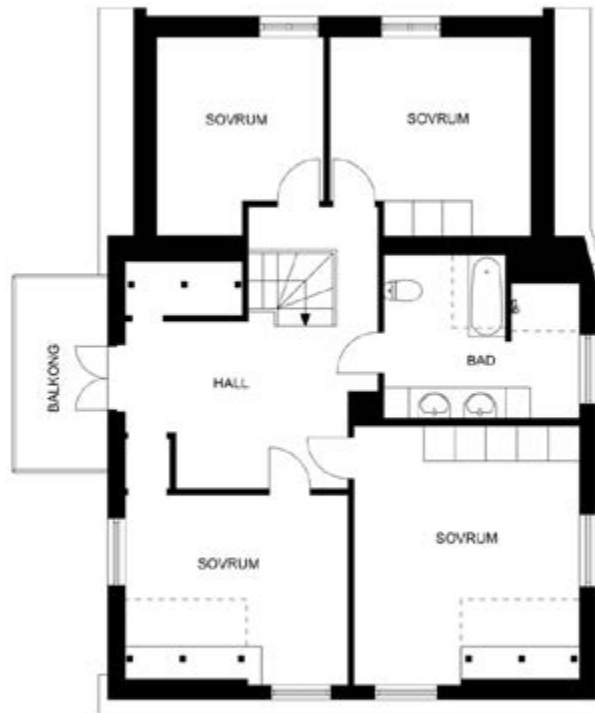


PLAN 1



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

PLAN 2



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

PLAN 0



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

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.

JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se



Valvet



PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991