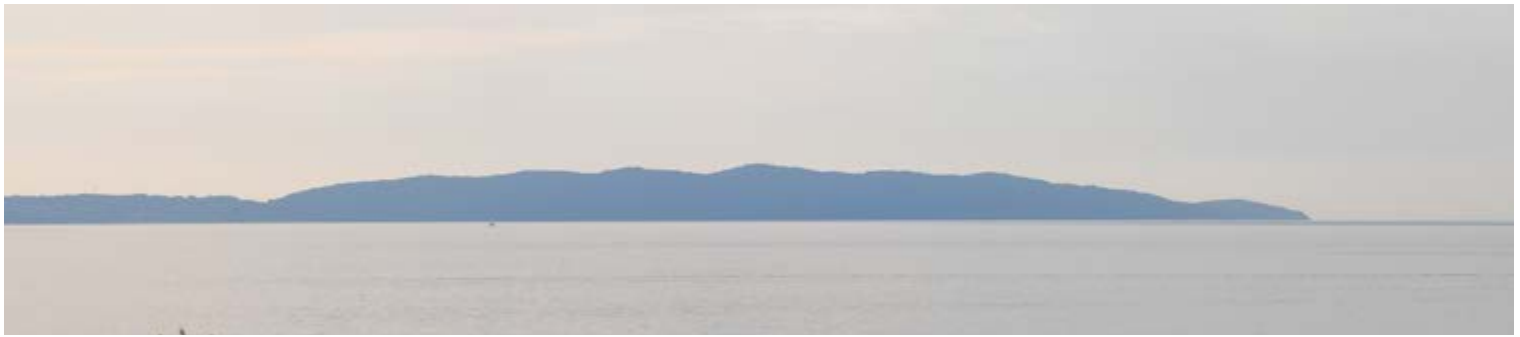

VALVET PRESENTERAR

HARAGÅRDSVÄGEN 9, MAGNARPSSTRAND



VALVET PRESENTERAR

HARAGÅRDSVÄGEN 9

Exklusiv och arkitektritad strandvilla i Magnarpsstrand

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Magnarp 1:68

Adress: Haragårdsvägen 9, 266 54

VEJBYSTRAND

Område: Magnarp

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.74

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 2005. Stod färdigt 2006

Storlek: Boarea 160 m² och biarea 10 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 4 rum varav 2 sovrum.

Tomt: 2767 m²

Den stora trädgården har till största del en vild naturlig karaktär. Ju närmre huset man kommer ju mer anlagd blir trädgården. En kombination där trädgården ska vara en del av naturen men ändå bjuda på rumsbildningar, utsiktspunkter och insynsskydd.

Parkering: Enklare garage för en bil ute vid gatan. Uppställningsplats för två bilar vid huset.

Uteplats: Uteplats 1 - Skyddad och privat terrass som är stensatt. Läge öster.

Uteplats 2 - Stensatt uteplats utanför stora badrummet. Skyddat läge i sydöst.

Uteplats 3- Spatiöst trädäck som löper längs hela havssidan på huset. Finns även ett övre étage utanför "Utkiken". Underbar utsikt mot havet och Kullaberg. Perfekt läge i sydväst.

Uteplats 4 - Inglasat uterum med fin takhöjd och trallgolv. Skjutpartier ut mot det stora trädäcket. Mindre förråd. Läge i väster.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Jordvärmepump (-18) Nibe Autoterm

BYGGNAD

Stomme: Trä

Fasad: Liggande cederträ

Tak: Sedumtak

Utvändigt plåtarbete: Rheinzink

Fönster: Velfac aluminium fönster isolerglas med argon

Grund: Platta på mark

Ventilation: Mekanisk frånluft

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: - Hela huset har vattenburen golvvärme.

- Larm är installerat

- Programmerbart Bussystem för belysning mm i hela huset, både in- och utvändigt.

- Förberett för VA och el till eventuellt gästhus på tomten.

Övriga byggnader: Enklare garage-/ förrådsbyggnad vid infarten till tomten. Separat förrådsdel/teknikrum som är sammanbyggt med boningshuset.

RENOVERINGAR

- Ny spishäll induktion Siemens -21

- Ny jordvärmepump -18

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Förmån: Förmån:

Officialservitut Väg, 11-BAR-1399.2

Rättigheter Last: Last: Officialservitut Väg, 11-BAR-1399.1

Planbestämmelser: Ändring Av Detaljplan(1995-08-08) Byggnadsplan (1947-04-08)

Energideklaration: Behövs ej

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 5 545 000 kr (fastställtavseende år 2021) varav byggnadsvärde 3 065 000 kr, mark 2 480 000 kr.

Värdeår: 2005

Inteckningar: Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 5 000 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 37 126 kr

V/A: 6 148 kr

Sotning: 600 kr

Renhållning: 3 500 kr

Försäkring: 9 777 kr

Driftkostnaderna är ca 57 151 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommerfastighetsavgift/skatt 9 525 (66 676) kr/år.

Kostnad för el innefattar även uppvärmningskostnader.

ERBJUDANDE

OMBOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





HARAGÅRDSVÄGEN 9

Som ett diskret smycke smälter den exklusiva villan samman med naturen, som strategiskt placerats på högt och fritt läge i Magnarps strand. Från gatan har huset en nedtonad och diskret framtoning men när du öppnar ytterdörren och kommer in i hallen omfamnas du direkt av en magisk utsikt över hela Skälderviken. De stora panoramafönster från golv till tak i vardagsrummet sätter tonen i hela bostaden och det är betagande vackert. Detta ackompanjerat med intressanta vinklar, nivåskilnader i olika plan och en enorm rymd gör att detta är en bostad som inte liknar någon annan.

Huset uppfördes 2006 och ritades av arkitektfirman Johnells & Moberg med enkel elegans och sober lyx som ledord. Fasaden i underhållsfritt cederträ, fönsterpartier i aluminium från Velfac och det gröna sedumtaket bidrar till bostadens naturliga karaktär samtidigt som det kräver minimalt underhåll. Villan är byggd i fyra etage med öppen och luftig planlösning och är optimal för ett par eller en mindre familj. De stora glaspartierna mot havet gör att gränsen mellan ute- och innemiljön effektivt suddas ut och gör havet ständigt närvarande. Trädäcket utanför sträcker sig runt hela havssidan och har ett integrerat ute-SPA i uteplatsens norra del. Inglasat uterum som ytterligare förlänger säsongen ute och två stensatta uteplatser med olika väderstreck gör att du alltid hittar sol och en plats i lä, trots att vinden ligger på.

Den stora tomten var från början två separata tomter som nu slagits ihop, vilket gör den mycket privat från gatan. Här finns gott om utrymme för att bygga gästhus, pool eller större garage. Trädgården är också arkitektritad och har till största delen en naturlig karaktär, men närmre huset finns mer anlagd trädgård. En liten gräsgång från tomten ansluter till stigen ner mot havet och den pittoreska badplatsen "gubbahålan", en pärla för morgondopp eller kväldsdopp.

Läget precis ovanför heden mellan Magnarp och Vejbystrand är helt unikt. En fantastisk kuststräcka med många fina badstränder och underbara omgivning. I Magnarps lilla småbåtshamnen ligger en uppskattad fisk- och skaldjursrestaurang. I närbelägna Vejbystrand finns matbutik, bibliotek, skola och ytterligare restauranger. Femton minuters bilfärd bort ligger Ängelholm med ytterligare service, tågstation och flygplats.

Välkommen till Haragårdsvägen 9 i Magnarpsstrand, designad exklusivitet där havet spelar huvudrollen.

ENTRÉHALL

Entréhall med vacker öländsk kalksten. Direkt från hallen är det fina siktlinjer genom husets öppna planlösning, den fina utsikten mot havet blir direkt påtaglig. Hallen har bra förvaring med skjutgarderob.

BADRUM 1

Helkaklat badrum i behagliga naturfärger och fina materialval. Stilren kalksten på golvet och inredningen i ek. Alla armaturer är från Vola. Vägghängd toalett, dusch med glasväggar, kommod med skiva i kalksten och handdukstork.

VARDAGSRUM

Fantastiskt vardagsrum med högt i tak och stora glaspartier från golv till tak. Magisk utsikt mot havet. En öppen och härlig yta. Enstavs ekparkettgolv som är genomgående i alla rum. Utgång till både trädäcket och inglasat uterum. Stor pampig murad eldstad med insats från Supra.

KÖK

Köket har en öppen planlösning mot vardagsrummet. Exklusivt SieMatic kök med inspiration från 60-talet. med granitskivor. Köksmaskiner Gaggenau och Miele. Kombinerad kyl/frys Miele, extra bred och integrerad ismaskin. Diskmaskin Miele. Integrerad ugn Gaggenau. Köksfläkt Gaggenau.

UTKIK

Det övre etaget som ligger mellan vardagsrummet och sovrum. Att ytan kallas för utkiken är inte så konstigt med sin



otroliga panoramavy mot havet. Stora glaspartier från golv till tak och utgång till terrass.

SOVRUM 1

Sovrum med enstavs ekparkettgolv och fin platsbyggd förvaring i ek. Fransk balkong och egen privat toalett med havsutsikt. Toaletten är helkaklad, wc, kommod med Vola armatur och el-golvvärme.

TVÄTTSTUGA

Mindre men funktionell tvättstuga med klinkergolv. Tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare (ca 10 år gamla). Här finns även en vask och husets värmepump.

ALLRUM

Ett härligt allrum med fin takhöjd och enstavs ekparkettgolv. Används idag som TV-rum men kan också vara ett stort lyxigt sovrumsrum. Utgång till skyddad och privat terrass i öster.

KONTOR/SOVRUM 2

På sutterängetage finns ett lite mindre sovrumsrum/kontor med enstavs ekparkettgolv. Utgång till uteplatsen i öster.

BADRUM 2

Stort lyxigt badrum med bastu och SPA-badkar. Badrummet är helkaklat och har platsbyggd inredning i ek. Utgång till uteplats i sydöst. Den läckra bastun har stort panoramafönster mot havet, dusch och separat toalett. Alla armaturer är av märket Vola.





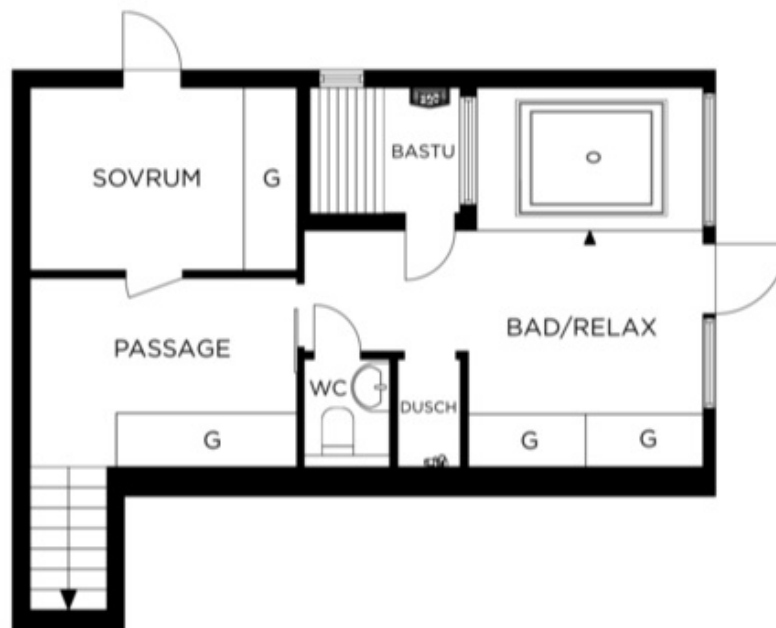








Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991