
VALVET PRESENTERAR

HEMVÄGEN 13, HAVSBADEN/ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

HEMVÄGEN 13

Drömboende i mysiga Havsbaden, en sommaridyll där de gröna och lummiga omgivningarna kombinerat med närheten till hav och bad är svårslaget.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Ljung 17

Adress: Hemvägen 13, 26268 Ängelholm

Område: Havsbaden

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.74

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1929

Storlek: Boarea 175 m² och biarea 75 m².

Uppskattad boarea enligt ritningar.

Observera att boarean inte är uppmätt och kontrollerad.

Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 840 m²

Mysig trädgårdstomt med hög insynsskyddande bokhäck mot gatan.

Parkering: Uppställningsplats för två bilar

Uteplats: Härlig utemiljö med terrasser och stensatt uteplats som är väldigt privat.

- Terrass med fint läge i sydväst.

- Nedre uteplats i anslutning till terrass, insynsskyddad och fint läge i sydväst.

Charmigt orangeri och plats för utekök.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten,

Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Värmepump luft/vatten

BYGGNAD

Stomme: Tegel

Fasad: Puts

Tak: Takpannor

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Källare

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: Vid källartrappa med ingång från utsidan finns extra dusch och toalett. Enkel standard men fullt fungerande.

Övriga byggnader: - Växthus/orangeri

- Cykelskjul

RENOVERINGAR

- Ny tvättmaskin och torktumlare -24

- Installerat fiber -24

- Hall, vardagsrum och alla sovrum målade -24

- Fasad målad -23

- Ny värmepump luft/vatten -19

- Köket renoverat -18

- Terrass och uteplatser -16

- Takfönster vindsvåning -12

- Tak omlagt med ny läkt, papp och pannor -12

- Kamin installerad vindsvåning -09

- Badrum ovanvåning renoverat -01

- Installerat kamin vardagsrum -01

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Detaljplan (2011-12-22)

Tomtindelning (1982-10-08)

Energideklaration: Utförd 2023-12-14

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 95 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 58 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 4 544 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2 519 000 kr, mark 2 025 000 kr.

Värdeår: 1929

Inteckningar: Det finns 9 pantbrev uttagna om sammanlagt 5 035 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 40 000 kr

V/A: 7 000 kr

Sotning: 500 kr

Renhållning: 6 000 kr

Försäkring: 6 325 kr

Driftkostnaderna är ca 59 825 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (69 350) kr/år.

Eftersom nuvarande ägare bott så kort tid i fastigheten så visar vi förra ägarens driftskostnader. Kostnad för el innefattar både hushållsel och uppvärmningskostnader. Ca 5 kubik ved förbrukades även under året. Kostnad för renhållning innefattar även extra tunna för trädgårdsavfall.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





HEMVÄGEN 13

Drömboende i mysiga Havsbaden, en sommaridyll där de gröna och lummiga omgivningarna kombinerat med närheten till hav och bad är svårslaget. Vackra villa Dala är en klassisk 20-talsvilla som ligger på en mycket trevlig gata med många fina villor från samma tidsepok. Härlig tomt med insynsskyddad baksida och flera njutbara uteplatser, perfekt för ljumna grillkvällar eller en heldag i solstolen. Vid lite sämre väder så flyttar vi in i det charmiga orangeriet. Gångavstånd ner till Klitterhus, havet och den fina sandstranden.

Villan är en gedigen och vacker stenvilla som ursprungligen byggdes 1929. Ett hem som har behållit sin härliga atmosfär men samtidigt är ett bekvämt och modernt boende. Många fina originaldetaljer finns kvar som t.ex. husets ursprungliga flaggfönster, vackra spegeldörrar och en härlig takhöjd som ger en känsla av extra rymd. Vardagsrummet med sitt fina burspråk och kamin är ett fantastiskt rum som har fin kontakt med köket. Ovanvåningen bjuder på tre rejäla sovrum samt fräscht helkaklat badrum. Inredd vindsvåning med ytterligare extra boyta. Källare med tvättstuga och gott om plats för förvaring.

Havsbaden är med sin unika miljö en mycket eftertraktad plats att bosätta sig på. Naturen finns alltid runt hörnet och på några minuter promenerar man ner till en av västkustens finaste sandstränder. Trots sitt lugna läge så är det ändå inte långt in till Ängelholms centrum med sin trevliga gågata med butiker och restauranger.

BOTTENVÅNING

ENTRÉHALL

Välkomnande entréhall med laminatgolv.

GÄSTTOALETT

Liten söt gästtoalett med mosaik, målade väggar, wc och handfat. Designkran från Vola.

VARDAGSRUM

Härligt vardagsrum där tidigare planlösning har öppnats upp till ett stort rum. Stort fint burspråk med fint ljusinsläpp. Enhetligt laminatgolv som går vidare in i köket. Kamin som är delvis i täljsten.

KÖK

Fantastiskt kök med fina ytor och massor av ljus även här. Köket renoverades 2018 då det fick ny inredning från IKEA. Luftig känsla utan överskåp och stor köksö som fungerar som både mindre matplats och arbetsyta. Köksfläkt -01, spishäll -05, diskmaskin -16, varmluftsugn -01, mikro -18, vinkyl -22, kyl och frys i fullhöjd -18. Köksblandare från Vola. Samma enhetliga laminatgolv som i vardagsrummet, pärlspont och spottar i taket. Gott om utrymme för ytterligare matplats, två utgångar till terrass och trädgård.

ÖVERVÅNING

BADRUM

Badrum med mosaikgolv och el-golvvärme. Stor dusch med duschkran från Vola, det finns även plats för att installera badkar. Vägghängd wc, kommod med designkran från Vola.

SOVRUM 1

Stort sovrum med plankgolv och balkong. Stor garderobslösning längs en av väggarna.

SOVRUM 2

Sovrum med plankgolv, garderob.

SOVRUM 3

Sovrum med plankgolv.

VIND

Vindsvåningen har inretts och öppnats upp i nock. Plankgolv och tre takfönster. Finns även liten kamin som är fullt fungerande.

KÄLLARE

Hall med klinkergolv. Tvättstuga med klinkergolv, tvättmaskin -24 och torktumlare -24. Pannrum med verkstad, betonggolv. Förråd med betonggolv. Stor förrådsdel med klinkergolv.

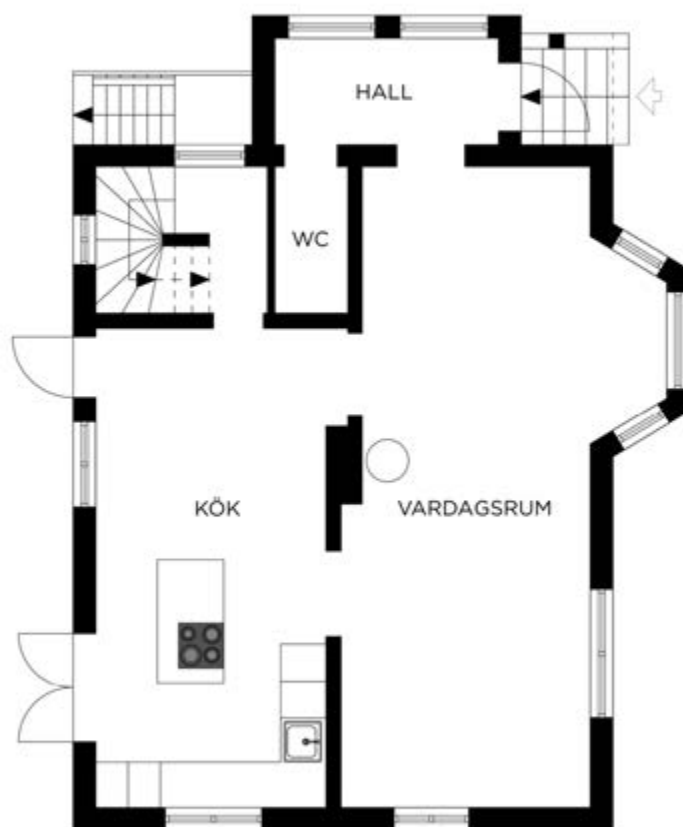






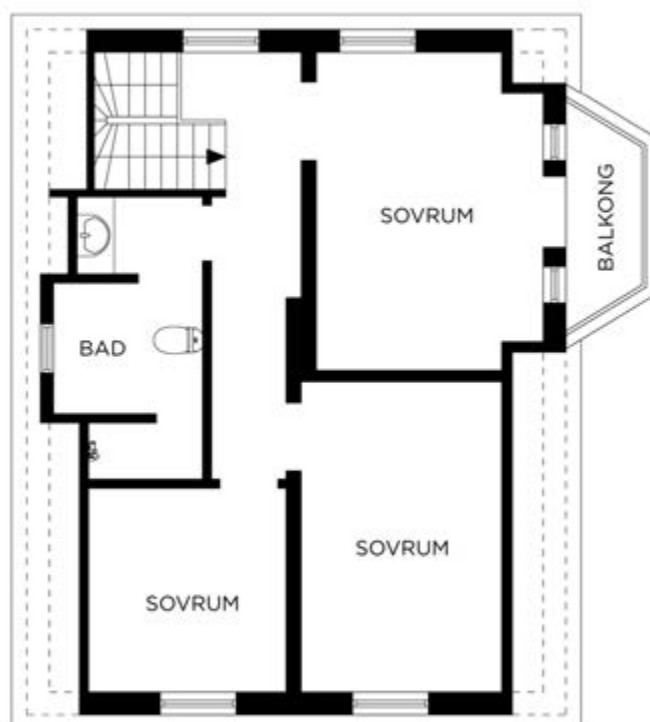


BOTTENVÅNING



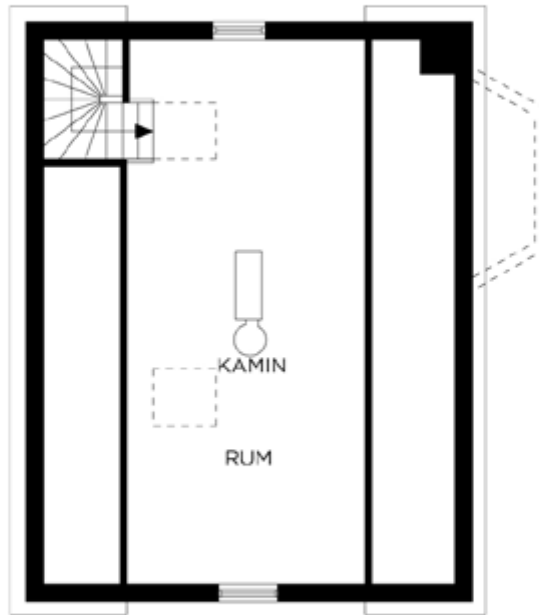
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

OVANVÅNING



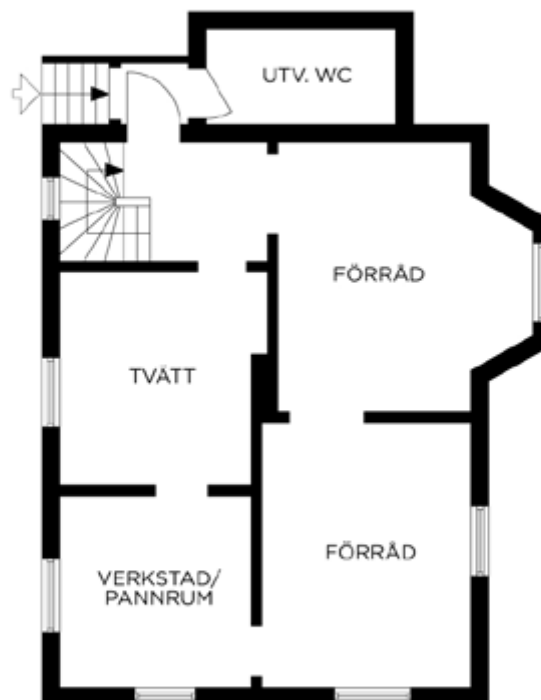
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

VINDSVÅNING



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

KÄLLARVÅNING



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.

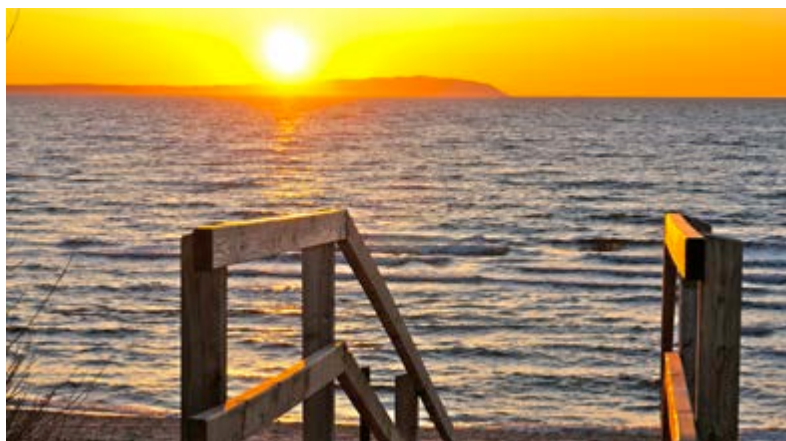
JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991