
VALVET PRESENTERAR

BJÄLLERÖDSVÄGEN 9, SKÄLDERVIKEN



VALVET PRESENTERAR

BJÄLLERÖDSVÄGEN 9

Nyrenoverad och fin enplansvilla

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Staget 5

Adress: Bjällerödsvägen 9, 26260 Ängelholm

Område: Skälderviken

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.74

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1963

Storlek: Boarea 125 m² och biarea 125 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 1079 m²

Stor härlig tomt som på baksidan gränsar mot skogsområde. Lättskött tomt med stora gräsytor och stensatt infart.

Parkering: Delvis stensatt uppfart med plats för flera bilar. Elbilsaddare för en bil.

Uteplats: Stort trädäck/betongplatta på framsidan med murad öppen spis.

Betongplattan är nygjord -18 för framtida uterum, plattan är isolerad och förberedd för vattenburen golvvärme. Läge sydväst.

Trädäck på baksidan med utgång från köket. Läge öster.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Fjärrvärme

BYGGNAD

Stomme: Trä

Bjälklag: Betong

Fasad: Tegel & Trä

Tak: Betongpannor (-18)

Fönster: 3-glasfönster isoler (-17)

Grund: Källare

Ventilation: Mekanisk frånluft

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: - Två mindre äppelträd planterade -18 kommer eventuellt tas med av säljaren.

- De flesta rum på entréplan har enhetligt parkettgolv. Vitoljad ekparkett från Kährs.

- Det finns totalt tre eldstäder i huset. Alla ska vara ok att elda i men är inte kontrollerade och godkända.

Övriga byggnader: F.d. garage som idag är förråd. Lektuga.

RENOVERINGAR

- Nya ytskikt i hela huset -18

- Alla innerdörrar bytta -18

- Nytt helkaklat badrum -18

- Nytt kök från IKEA -18

- All el och el-central bytt -18

- Ny dränering med Isodrän -18

- All utvändig plåtning och takavvattning -18

- Nytt tak med betongpannor -18

- Nya vattenburna radiatorer källare och konvektor tvättstuga -18.

- Träpanel fasad målad -17

- Alla fönster bytta till isolerfönster (West Coast Windows) -17

- Två nya ytterdörrar och nya altandörrar -17

- Alla ytterväggar tilläggsisolerade -17

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan (1997-06-16) Tomtindelning (1962-02-06) Stadsplan (1958-03-14)

Energideklaration: Utförd 2025-01-09

Energiklass: C

Energiprestanda: Primärenergital: 75 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 844 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 213 000 kr, mark 1 631 000 kr.

Värdeår: 1963

Inteckningar: Det finns 9 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 600 520 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 18 282 kr

Hushållsström: 16 091 kr

V/A: 12 345 kr

Renhållning: 3 500 kr

Försäkring: 9 046 kr

Driftkostnaderna är ca 59 264 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (69 338) kr/år.

Uppvärmning via fjärrvärme 22024 kWh/år, hushållsel 6762 kWh/år.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





BJÄLLERÖDSVÄGEN 9

Välkommen till denna fina enplansvilla med inredd källare, belägen i eftertraktade och havsnära Skälderviken. Här får ni ett modernt och stilrent hem kombinerat med en idyllisk närmiljö. Den stora tomten som gränsar till ett rogivande och lummigt skogsområde, skapar en privat oas som erbjuder både lugn och möjligheter till lek.

Villan har genomgått en omfattande renovering både invändigt och utvändigt under 2017-2018. Utvändigt har huset bl.a. fått nytt tak samt nya fönster och dörrar. Två njutbara uteplatser, en med morgonsol och den andra i soligt sydvästläge. Det finns även förberett för att bygga ett isolerat uterum med vattenburen golvvärme.

Invändigt möts ni av en genomtänkt planlösning, där mer eller mindre alla ytskikt är nya. Härligt kök med stor matplats och fin kontakt vidare in till vardagsrummet. Elegant och fräscht helkaklat badrum och gästtoalett. Tre bra sovrum som alla ligger samlade på entréplan, det kan även bli ett fjärde sovrum vid behov. Den fräscha och inredda källaren erbjuder otroligt fina ytor, vilket gör detta hem idealiskt för familjelivet.

I Skälderviken finns skola, förskola, bibliotek, bra bussförbindelser och välsorterad matbutik. På området finns även en omtyckt restaurang och nere i småbåtshamnen finns ytterligare restauranger på sommarhalvåret. Här kan man leva villadrommen fullt ut med hav och salta dopp inom nära räckhåll, utan att kompromissa med närheten till Ängelholms stadskärna som ligger endast 5 km bort. Uppskattad närhet till flygplatsen som nås med bil på tio minuter.

ENTRÉPLAN

HALL

Entréhall med klinkergolv som sedan går över i parkettgolv i innerhall med trappa ner till källaren.

GÄSTTOALETT

Fräsch gästtoalett med kakel och klinkers, renoverad 2018. Handfat och toalett, el-golvvärme (samma slinga som badrum).

BADRUM

Stort lyxigt badrum som renoverades 2018. Helkaklat med dubbeldusch, toalett, vägghängt skåp och kommod. El-golvvärme och förberett för handdukstork (el).

SOVRUM 1

Sovrum i bra storlek och parkettgolv.

SOVRUM 2

Master bedroom med heltäckningsmatta och utgång till uteplats. Garderobsvägg och rymlig walk in closet.

SOVRUM 3

Sovrum med parkettgolv.

KÖK

Härligt kök med öppen planlösning mot rymlig matplats med plats till 10-12 personer. Utgång via glasad dubbeldörr till trädäck på baksidan. Köket är från IKEA och sattes in 2018. Luftig design utan överskåp och fina arbetsytor. Luckorna går i svart vit kakel på väggarna, bänkskivor i laminat. Integrerad diskmaskin (-18), varmluftsugn (-18), induktionshäll (-18), köksfläkt (-18), kyl och frys i fullhöjd (-18).

VARDAGSRUM

Stort vardagsrum med samma enhetliga parkettgolv som resterande del av entréplan. Utgång till trädäcket på framsidan och murad öppen spis.

KÄLLARPLAN

TVÄTTSTUGA

Fin och mycket praktisk tvättstuga med klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare (-18) som båda är upphöjda till lagom arbetshöjd. Liten arbetsbänk med vask. Gott om förvaringsutrymme.

HOBBY/LEKRUM

Inrett rum som idag fungerar som lekrum. Laminatgolv som är lagt på golvplatonmatta, ventilerad sockel.

FÖRRÅD

Förråd med klinkersgolv.

PANNRUM

Pannrum med klinkersgolv.

F.D. BADRUM

F.d. badrum som till större delen rivits ut. Finns möjlighet att göra ett nytt fint badrum.

MATKÄLLARE

Mindre matkällare.

ALLRUM/ENTRÉ

Stor öppen yta med utvändigt entré och ett fint allrum. Entrédelen har klinkergolv och otroligt fina ytor för förvaring. Allrummet har en murad spis, parkettgolv som ligger på golvplatonmatta och ventilerad sockel.



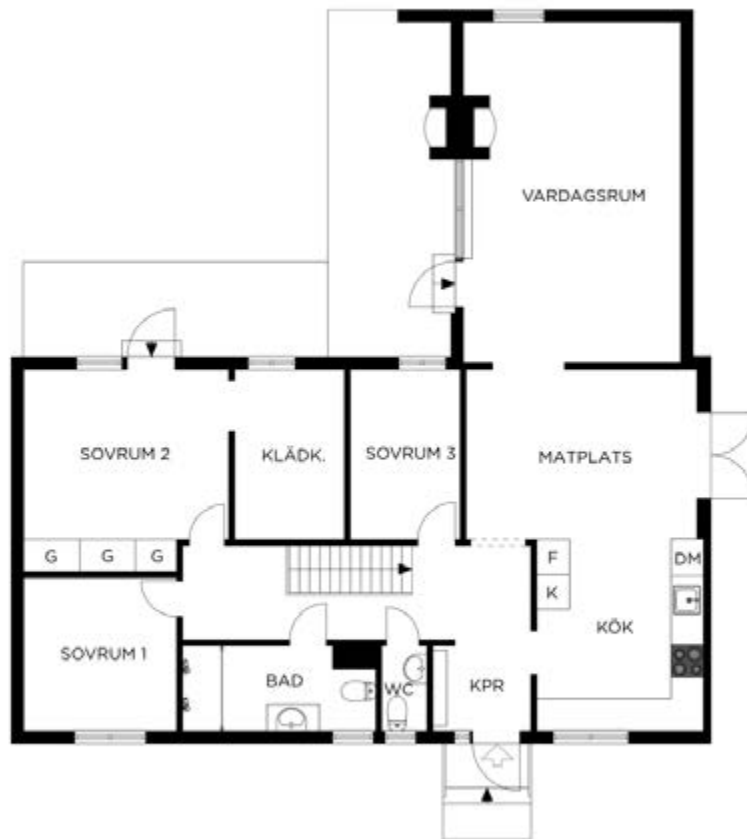








BOTTENPLAN



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

KÄLLARPLAN



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