

---

VALVET PRESENTERAR

GAMMELGÅRDSVÄGEN 21, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## GAMMELGÅRDSVÄGEN 21

Läge i första raden med tre sovrum och låga driftskostnader

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Svenstorp 1:49

**Adress:** Gammalgårdsvägen 21, 26698 Hjärnarp

**Område:** Svenstorp

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.76

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1990

**Storlek:** Boarea 107 m<sup>2</sup> och biarea 10 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 4 rum varav 3 sovrum.

**Tomt:** 901 m<sup>2</sup>

Härlig trädgårdstomt med fin utsikt. Hallon, rosor, björnbär, äppleträd, persikoträd.

På området finns gemensam grillplats med boulebana.

**Parkering:** Nyanlagd grusad uppfart intill husets entré. Till huset ingår carport i separat byggnad (samfällighet). Finns även gästparkering.

**Uteplats:** Uteplats i anslutning till altandörr från vardagsrum samt utanför glasgången mot huset. Här njuter man av ett härligt söderläge och en fantastisk solnedgång. Uteplats på baksidan av huset där man njuter av morgonsol.

**Vatten/avlopp:** Enskilt vatten (gemensam vattenförening), Kommunalt avlopp.

**Uppvärmning:** Luft/luft-värmepump (-23), direktverkande el och täljstenskamin (-19)

**Ägare:** Ursula Hermine Von Kantzow

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä

**Fasad:** Tegel

**Tak:** Betongpannor

**Fönster:** Isolerglasfönster

**Grund:** Betongplatta och kryppgrund

**Ventilation:** Mekanisk ventiltion

**TV/Internet:** Fiber/Fiber

**Övriga byggnader:** Förråd och växthus

### RENOVERINGAR

Se omfattande renoveringslista under dokument

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Byggnadsplan (1972-05-19)

**Gemensamhetsanläggningar:**

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:1 ändamål: Vattenförsörjning,

Avloppsanläggning, Kvartersanläggning

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:4 ändamål: Garage och/eller

parkering

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:5 ändamål: Vägar

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:6 ändamål: Radio- TV och/eller

tele, Kvartersanläggning

**Energideklaration:** Utförd 2022-09-13

**Energiklass:** D

**Energiprestanda:** Primärenergital: 107 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 70 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 1 829 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1

244 000 kr, mark 585 000 kr.

**Värdeår:** 1990

**Inteckningar:** Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 400 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 21 168 kr

**Sotning:** 500 kr

**Samfällighetsavgift:** 13 173 kr

Driftkostnaderna är ca 34 841 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (44 915) kr/år.

Driftkostnaden för el innefattar även uppvärmningskostnaden. I kostnad till samfälligheten ingår VA, sopor, carport och underhåll av mark och vägar på området.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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







## GAMMELGÅRDSVÄGEN 21

---

Här erbjuds en nyrenoverad och välbyggd villa i natursköna och lugna Svenstorp, endast 15 minuter från Ängelholm.

Ett välplanerat boende som under de sista åren renoverats löpande. Spännande planlösning i två etage med högt i tak och stora fönsterpartier som ger en härlig känsla av rymd och massor av ljus. Stort härligt vardagsrum med braskamin och utgång till den nyanlagda trädgården med flera uteplatser, växthus, fiskdamm ett underbart högt läge i syd. Ett hem att älska!

Interiört har bostaden tre sovrum vilket skapar flexibilitet för familjen eller för den som önskar arbetsrum/gästrum. Färgsättningen går i havets tecken. Till huset ingår förutom egen uppfart även carport i separat byggnad. Huset har låga driftskostnader.

Ett drömboende för dig som vill ha ett fridfullt och naturnära boende men ändå bara en kort bilfärd från allt man behöver. Ca 100 meter till busshållplats samt skolskjuts. Hjärnarps samhälle med skola och omtalad matbutik ligger bara några minuter bort och inom en kvart nås flygplatsen med snabba förbindelser till bl.a. Stockholm. Närheten till

E6:an gör också att man enkelt tar sig till t.ex. Helsingborg eller Båstad.

Se säljarens egna berättelse under Dokument på objektets sida på [valvet.se](http://valvet.se)

Här är det bara att flytta in och trivas!

### Rumsbeskrivning

Entréhall med avhängningsmöjligheter. I stora delar av bostaden ligger exklusivt parkettgolv från Kährs. Intilliggande gästtoalett med wc och handfat. Målad våtrumstapet och matta. Här finns plats att installera dusch om så önskas (den fräscha krypprunden under gör det enkelt med rördragning vid renovering). Gästrum målat i en ljus havsblå nyans. Vidare in i bostaden ligger köket med matplats för upp till åtta personer. Äldre vit skåpsinredning och bra arbetsytor. Induktionshäll, fläkt, diskmaskin, kyl/frys samt vinkyl. Ett par trappsteg ner ligger det luftiga vardagsrummet med braskamin som värmer gott.

Den fina glasgången leder vidare till två sovrum, badrum och tvättstuga. Det första sovrummet används idag som kontor och har en hel garderobsvägg (garderoberna är flytt- och delbara om man önskar använda rummet som sovrum). Tvättstuga med

tvättmaskin och torktumlare TwinDos från Miele. Arbetsbänk och förvaring. Altandörr i glas mot baksidan och uteplats. Nyrenoverat badrum med våtrumstapet och matta. Glasad duschhörna, toalett, bred tvättställskommod och spegelskåp. Master bedroom med heltäckningsmatta i grått och grönmålade väggar, garderobsvägg med hyllsystem och LH-dörrar i spegelglas. Från master bedroom har man härlig utsikt över trädgården.



















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.

### FREDRIKA BRUNNSTRÖM

Fastighetsmäklare/Partner  
0723-60 16 16  
fredrika.brunnstrom@valvet.se  
valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991