
VALVET PRESENTERAR

KRISTIAN II:S VÄG 4, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

KRISTIAN II:S VÄG 4

Vacker 20-talsvilla med centralt läge

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Tranan 8
Adress: Kristian II:s väg 4, 26234 Ängelholm
Område: Centrum
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1927. Tillbyggt 1960-talet
Storlek: Boarea 210 m² och biarea 70 m².
Areauppgifter enligt ritning(ar)
Boarean är inte kontrollerad. Köpare uppmanas att göra mätning om exakt mått önskas.
Antal rum: 5 rum varav 2 sovrum.
Tomt: 753 m²
Lummig och insynsskyddad trädgårdstomt med många vackra och spännande växter.
Parkerings: Enkelt garage för en bil. Uppfart med plats för två bilar i fil.
Uteplats: Stor härlig uteplats som är stenlagd och skyddad av hus och garagebyggnad. Läge sydöst.

Terrass under tak, läge öster.
Vatten/avlopp: Kommuntalt vatten, Kommuntalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme + luft-/luftvärmepump och kamin
Ägare: Marja Järtelius

BYGGNAD

Stomme: Tegel/Lecablock
Bjälklag: Betong/trä
Fasad: Puts
Tak: Tegelpannor/takpapp
Fönster: 2-glas kopplade och isolerfönster

Grund: Källare/betongplatta
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: Fiber/Fiber
Övrigt, byggnad: Fastigheten är förbesiktigad av säljaren genom Anticimex, besiktningsprotokoll lämnas i samband med visning.

Originalvillan byggdes till 1960 med ca 75 kvm. Enligt taxeringsuppgifterna är boarean 137 kvm + 70 kvm biarea. Enligt ritningar så bör en korrekt boarea vara ca 210 + 70 kvm.
Övriga byggnader: Garagebyggnad för en bil. Takpapp som måste läggas om, pågående läckage.

RENOVERINGAR

- Ny fjärrvärmecentral -25
- Tvätt av tak och fasad -25
- Ny cirkulationspump golvvärme vardagsrum -25
- Ny dränering och platonmatta -19/20
- Tilläggsisolerat tak vardagsrum -18
- Relining avloppsledning från kök ut till stamledning -18
- Bytt ut el och el-centraler -18
- Bytt fönster mot gatan -17
- Installerat braskamin biblioteket -17
- Badrum ovanvåning renoverat -12

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Tomtindelning (1967-10-31) Stadsplan (1965-12-31) Stadsplan (1940-10-25)
Energideklaration: Utförd 2017-03-29
Energiklass: E
Energiprestanda: Energiförbrukning: 131 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 894 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 515 000 kr, mark 1 379 000 kr.
Värdeår: 1940
Inteckningar: Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 535 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 19 257 kr
Hushållsström: 15 049 kr
V/A: 5 673 kr
Sotning: 300 kr
Renhållning: 3 800 kr
Driftkostnaderna är ca 44 079 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (54 153) kr/år. Kostnad för Renhållning innefattar även käll för trädgårdsavfall.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





KRISTIAN II:S VÄG 4

Välkommen till en unik möjlighet att förvärva ett sällsynt vackert cityhus mitt i Ängelholm – en 20-talsvilla fylld med karaktär, charm och generösa ytor. Den lummiga trädgården är en grön oas med flera soliga uteplatser, perfekt för både avkoppling och sociala tillställningar. Innergården bjuder på en privat atmosfär som är svår att hitta så centralt.

Huset är rymligt med genomgående högt i tak, särskilt imponerande är den arkitektridade tillbyggnaden från 60-talet, där en pampig entré leder in till ett fantastiskt vardagsrum med kalkstensgolv och nästan fyra meter i takhöjd. Här samsas tidstypiska detaljer från 20-talet med modern rymd på ett harmoniskt sätt. Utöver boarean på drygt 200 kvm så finns även en källare med goda förvaringsmöjligheter samt en inredningsbar vind med stor potential. Två fungerande eldstäder ger både värme och stämning.

Det här är en bostad för dig som söker något utöver det vanliga – ett charmigt och stilfullt hem med ett oslagbart läge i centrala Ängelholm. Välkommen hem!

Entréplan

Entréhall

Imponerande entréhall som ligger i den arkitektridade tillbyggnaden från 1960-talet. Tillbyggnaden och originalhuset kopplas här ihop på ett fint sätt, det är högt i tak och på golvet ligger ett vackert kalkstensgolv med vattenburen golvvärme.

Vardagsrum

Resterande del av tillbyggnaden är det stora pampiga vardagsrummet med en takhöjd på nästan 4 meter. Ett fantastiskt rum med en otrolig rymd och fina ytor för umgänge. Samma vackra kalkstensgolv med vattenburen golvvärme. Murad öppen spis som ger både värme och stor mysfaktor. Fin kontakt med innergård och trädgård via altandörrar som leder ut till terrass under tak.

Passage/gästtoalett

Passage mellan entréhall och kök. Gästtoalett med wc och vask.

Kök

Kök med klinkergolv och elektrisk golvvärme. Äldre platsbyggd inredning med vita släta luckor och svarta granitbänkskivor. Induktionshäll (-17), köksfläkt (-17), varmluftsugn (12), diskmaskin (-12) och kyl och frys side/by/side (-18). Plats för mindre matgrupp.

Köksingång

Köksingång med klinkergolv och elektrisk golvvärme. Trappa till källare och ovanvåning.

Matsal

Matsal med vacker fiskbensparkett. Vackert fönster med spröjs ut mot gatan.

Bibliotek

Stort härligt rum som kan vara ett extra vardagsrum eller bibliotek. Samma fina fiskbensparkett och fönster, nyinstallerad kamin.

Övre plan

Hall

Hall med laminatgolv och trappa upp till vind.

Sovrum 1

Sovrum med laminatgolv och klädkammare.

Badrum

Helkaklat badrum som renoverades 2012 av förra ägaren. El-golvvärme, dusch, wc och handfat.

Sovrum 2

Stort sovrum med utgång till takterrass. Laminatgolv, 2 fasta garderober.

Källarplan

Matkällare

Två mindre matkällarförråd med klinkergolv.

Tvättstuga

Tvättstuga med klinkergolv. Tvättmaskin (-10) och äldre torktumlare.

Klädvård

Klädvårdsrum med klinkergolv.

Förråd/pannrum

Stort pannrum med fjärrvärmväxlare.

Förråd

Två mindre förråd.









BOTTENPLAN



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

ÖVRE PLAN



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



Jonas Troedsson

Fastighetsmäklare

jonas.troedsson@valvet.se

0709-56 16 16

Jag heter Jonas Troedsson och är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Valvet förmedlar unika bodrömmar med kustnära läge i nordvästra Skåne. Så har det varit sedan vi startade 1991 och så kommer det alltid att vara. På Valvet har alla mäklare ett eget fokusområde som vi är experter på och jag förmedlar uteslutande bostäder i Ängelholm och Båstad kommun. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela försäljningsprocessen och att mina kunder ska känna att jag har fullt fokus på just deras bostadsaffär.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsättavid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

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 skorstenstock. 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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

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. Säljarens utfästelser Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Avtalsfrihet, friskrivning Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Säljaransvarsförsäkring Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991