
VALVET PRESENTERAR

VALLGATAN 22, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

VALLGATAN 22

Enastående villa med välbevarad charm och karaktär

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Rödhaken 5
Adress: Vallgatan 22, 26233 Ängelholm
Område: Danielslund
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1915. Punschveranda 2017
Storlek: Boarea 137 m² och biarea 68 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Loft 41 kvm
Antal rum: 7 rum varav 2 sovrum.
Tomt: 1021 m²
Trädgården är till stora delar nyanlagd i svensk klassisk stil med inslag från Medelhavet. Rabatter med bland annat buxbom, rosor, stockrosor, kantnepeta, lavendel, fjärilsbuske. Stora gamla träd, aprikosträd. Kastanjestaket på och kring tomten.

Uppvärmd pool med automatiskt lamelltäcke. Badmått 4x8 meter. Poolen är murad med skalblock, gjutna väggar och golv med platssvetsad liner. Hörntrappa. UV-rening. Maskineri i poolhuset.

Cykelskjul.

Parkering: Parkeringsplats med svensk gatsten och pergola i lärkträ. Plats för två bilar.

Uteplats: Upphöjd uteplats med stor trappa klädd i vackra granitplattor. Pergola i ek med tak med härdat glastak så att uteplatsen kan nyttjas från vår till höst. Vinrankor som växer upp och ger skön skugga. Teglat utekök med

vatten, integrerad grill och skåp.

Även uteplats på husets framisda i söderläge samt utanför poolhuset. Markbeläggning av svensk gatsten.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Fjärrvärme samt luft-luft värmepump i källaren

Ägare: Mikael Sebastian Damréus

BYGGNAD

Stomme: Tegel

Bjälklag: Trä, delvis gjutet

Fasad: Puts

Tak: Tegel

Utvändigt plåtarbete: Rhein zink

Fönster: 2-glasfönster isolerglas på insidan

Grundmur: Betong

Grund: Källare, gjuten platta punschveranda

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber

Övrigt, byggnad: Yale Doorman, elektroniskt dörlås. Larm.

Övriga byggnader: Poolhus byggt 2015. Stomme i lecablock, gjuten isolerad platta, putsad fasad.

RENOVERINGAR

Rivit vägg för större ytor nedanvåning 2022

Målat om vardagsrum 2022

Bytt diskmaskin 2025

Bytt fjärrvärmecentral 2025

Se separat renoveringslista under dokument

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Stadsplan (1940-10-25)

Tomtindelning (1925-07-14)

Energideklaration: Utförd 2021-08-16

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 94 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 107 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 6 387 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 493 000 kr, mark 2 894 000 kr.

Värdeår: 1935

Inteckningar: Det finns 1 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 800 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 23 500 kr

Hushållsström: 16 000 kr

V/A: 8 840 kr

Renhållning: 4 080 kr

Driftkostnaderna är ca 52 420 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (62 494) kr/år.

I kostnaden för elen ingår uppvärmning av poolen till 28 grader ca tre månader om året.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





VALLGATAN 22

Jägarhyddan - Högt, fritt och mitt i allt det gröna stoltserar detta respektingivande hus. En vacker villa från 1915 som präglas av den estetik som var rådande strax efter sekelskiftet. Allt är så oerhört vackert. Grinden som leder oss in på den svenska gatstenen, poolområdet som naturligt smälter in i den väl genomtänkta och välskötta trädgården, den vackert putsade fasaden med fina profilerade gesimser och hörnomfattningar - allt tillsammans i en perfekt symbios.

Det är svårt att inte bli förälskad från första steget över tröskeln. Denna smakfullt renoverade pärla är ett hem med genuin själ, fullt av karaktär, med en blandning av gammalt och nytt. Allt andas tipp-topp-kvalitet, smakfull modernisering och kärleksfull omtanke. Kunskapen om byggnadsvård och hantverkstraditioner och att tillvarata husets tidstypiska drag, är ett genomgående signum som följt med årens alla renoveringar och förbättringar. Detaljerna är många, två fungerande kakelugnar, platsbyggda möbler, stavparkett i fiskbensmönster, vackra spegeldörrar i original. Ett boende i fyra plan som är så genomgripande renoverat att det vad skick och standard beträffar, är att jämföra med ett nybyggt hus.

Baksidan är som en egen värld med en väl skyddad innergård. Trädgårdsrummen omgärdas av ridåer av växtlighet som harmoniserar tillsammans med mur och plank. Trädgården är en riktig idyll - lummigt, grönt, välplanerat - vackra granitplattor som breder ut sig över stora delar av bakgården.

En upphöjd altan med teglat utekök, en ombonad pergola med glastak och växtlighet som slingrar sig upp - dessutom en uppvärmd pool som kronan på verket. Känslan av lyxig hemester kan inte vara mera påtaglig. På tomten står även ett poolhus för övernattande gäster.

På Vallgatan bor man i ett av Ängelholms mest attraktiva områden med omedelbar närhet till Hembygdsparken och naturen kring Rönneå. Gatan ligger bara en kort bit från centrum, nära till affärer och folkliv. Nära till stadens goda utbud av krogar, caféer och lördagsförmiddagens torghandel.

Välkommen till denna alldeles unika bodröm!

Entréplan

Entré

Välkomnande entré och hall med bra ljusinsläpp från flera fönster. På golvet vilar grå Ölandskalksten Alböke med golvvärme (el). I trapphushallen ligger nylagd stavparkett i fiskbensmönster på golvet, slipad och behandlad med hårdvaxolja. Väggarna är målade i en vit bruten kulör. I trapphuset sitter tapeten "The Brook Linen" från William Morris. Gedigen trappa i sten leder upp till det övre planet.

Vardagsrum och matsal

Vackert vardagsrum och matsal med äldre stavparkett i fiskbensmönster, slipad och behandlad med hårdvaxolja. I vardagsrummet finns en platsbyggd vitmålad bokhylla med innanförliggande profilerade

luckor, utapåliggande sockel och takanslutning. Knoppar i tenn. Gott om hyll- och skåpsförvaring. Bredvid står en fungerande kakelugn som fanns i huset och som tidigare ägare låtit montera upp. I matsalsdelen sitter även här en fungerande kakelugn som fått flytta till huset under modern tid. Väggarna är målade i en bruten vit kulör. I taket sitter fina takrosetter. Fönsterbänkar i röd Alböke.

Punschveranda

Underbar punschveranda som tillkom under 2017. På golvet vilar grå Ölandskalksten Alböke med vattenburen golvvärme. Väggarna är målade i en vit bruten kulör. Nyttillverkade fönster som är återskapade att likna husets originalfönster. Altandörr med utgång till framsidan av huset i söder.

Kök

Platsbyggt kök från Ballingslöv. Vit profilerad kökslucka, utanpåliggande sockel, krönlist, sittbänk och vitrinskåp - allt för att få den rätta känslan. Vitt kakel från Victorian tiles. Rostfri diskbänk med dubbel ho. Kyl/frys och induktionhäll från Electrolux, micro, diskmaskin från Bosch, fläkt från Cylinda, ugn från Siemens. Väggarna är målade i en vit bruten kulör och på golvet ligger nylagd stavparkett i fiskbensmönster, slipad och behandlad med hårdvaxolja. (Köksö ingår ej).

Gästtoalett

Fin liten gästtoalett med Marrakechklinker på golvet och vita halvkaklade väggar med kakel från Victorian tiles. Tapet på väggarna från William Morris. Gammalt handfat samt äldre krokar och tvålköpp i porslin som tillhör huset. Toalettstol.



Övre plan

Hall

I hallen på det övre planet ligger nylagd stavparkett i fiskbensmönster på golvet, slipad och behandlad med hårdvaxolja. Väggarna är vitmålade i en bruten vit kulör. Härifrån nås alla rum på det övre planet.

Sovrum 1

Stort master bedroom med Hummingbirds Cole & son tapet på väggarna. Platsbyggt garderob med innanförliggande profilerad lucka, utapåliggande sockel, takanslutning och knoppar i borstad mässing. Isolerad kattvind med heltäckningsmatta och hyllor. Äldre stavparkett i fiskbensmönster, slipad och behandlad med hårdvaxolja. Fönsterbänkar i röd Alböke. Altandörr till balkongen som har klinker av granitkermaik.

Sovrum 2

Sovrum med målade väggar i en vit bruten kulör. Isolerad kattvind med heltäckningsmatta och hyllor. Äldre stavparkett i fiskbensmönster, slipad och behandlad med hårdvaxolja. Fönsterbänkar i röd Alböke.

Badrum

Badrum med Marrakechklinker och golvvärme (el), halvkaklade väggar med vitt kakel ifrån Victorian tiles. Snickeritillverkad kommod med Duravit handfat i porslin, bänkskiva i Silestone. Dusch med draperi, badkar i tidlös design med lejonassas. Paxfläkt, elluttag. Handduktork med el från Svedbergs. Toalettappershållare och

lampor från Byggfabriken. Blommig tapet ovan kaklet.

Loft/sovrums 3

41 kvm. En brant trappa tillverkad av finsnickare leder upp till loftet och den inredda vinden. Loftet är isolerat, panel på innertaket med spotlights, golven är slipade och målade. Loftet lämpar sig väl som gästrum, tv-rum för tonåringar o.s.v.

Källarplan

Allrum/sovrums 4

Stort rum med plats för både dubbelsäng och soffhörna. Stilren grå klinker på golvet och vitmålade väggar. Tre stycken platsbyggda garderober med pärlspontsfronter. Fungerande kamin i äldre stil.

Tvättstuga

Tvättstuga med grå klinker på golvet med golvvärme (el). Vitmålade väggar. Skåpsinredning med vita släta luckor, bänkskiva i laminat Virrvarr, vitt kakel New yorker subway på väggen ovan bänkskåpen. Kakel. Helkaklad dusch med vitt kakel. Paxfläkt. Tvättmaskin -12, torktumlare -20.

Kontor/kök

Ett rum som lämpar sig som hemmakontor eller gästrum. Samma grå klinker på golvet och vitmålade väggar. Här sitter ett gammalt kök som fanns i huset sedan tidigare. Vask med blandare, kylskåp. Kakel New yorker subway.

Vinkällare

Vinkällare med något svalare klimat. Vackert tegelgolv,

Poolhus

Poolhus/gästhuss som byggdes 2015. Isolerad platta. Vackert tegelgolv med golvvärme (el) i det större rummet. Putsade innerväggar gjort med mycket kärlek och omtanke. Väggar är målade med Hydraulit KC-färg på både insida och utsida.





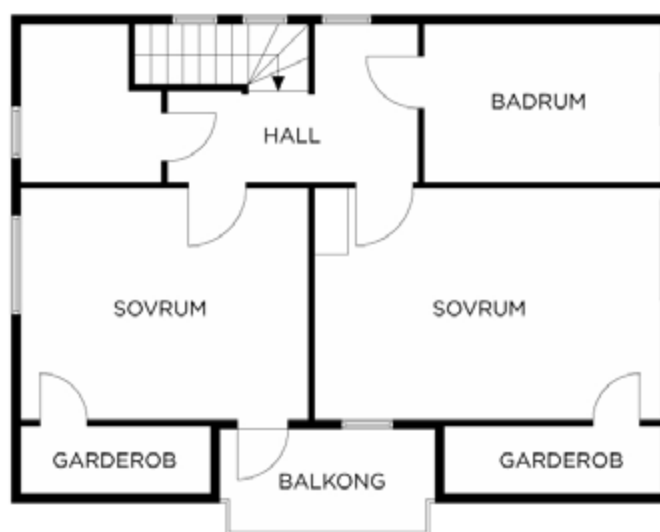


ENTRÉPLAN



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

ÖVRE PLAN



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



Fredrika Brunnström

Fastighetsmäklare/Partner

fredrika.brunnstrom@valvet.se

0723-60 16 16

Jag förmedlar bostäder i Ängelholms kommun och på Bjärehalvön. Jag älskar livet som fastighetsmäklare, är affärsföretagsmässig och har ett genuint intresse för andra människor. Varje kund är unik och likaså varje hem, därför gäller det att vara öppen och aldrig sluta att utvecklas. Jag strävar mot att alltid leverera högsta kvalitet i alla led. Det kräver tid och engagemang och att ständigt ligga i framkant. Jag behandlar varje försäljning som om det gällde min egen.

Jag har erfarenhet av försäljning och service i olika branscher. Jag är utbildad fastighetsmäklare samt har en kandidatexamen i affärsjuridik från Lunds universitet.

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 förutsättat vid 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 sådana 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 återropa 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 återropa 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