
VALVET PRESENTERAR

DANIELSLUNDSGATAN 58, HARADAL



VALVET PRESENTERAR

DANIELSLUNDSGATAN 58

Förtjusande boende med uterum och trädgårdsparadis

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Isbjörnen 6

Adress: Danielslundsgatan 58, 26262

Ängelholm

Område: Haradal

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1918. Tillbyggnader 2008

Storlek: Boarea 131 m² och biarea 25 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 942 m²

Vackert anlagd trädgård med många trädgårdsrum att vistas i. Innergård på entrésidan med stensatt uteplats, pergola med slingrande vinrankor. Två träterrasser med eftermiddags/kvällssol på trädgårdssidan mot Danielslundsgatan. Välskött och prydlig tomt med mycket anlagd växtlighet.

Äldre gårdshus som idag fungerar som tvättstuga och förrådsutrymmen. Längan skapar en charmig rumsbildning till tomtens innergård.

Parkering: Alsfallterad uppfart med plats för två bilar, installerad laddbox. Infart från Ryttagatan.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: El (direktverkande) och braskamin

Ägare: Ola Magnus Sture Berg och Lena Emelia Berg

BYGGNAD

Stomme: Tegel, trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Tak: Betongpannor

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Fönster: 3-glas isoler, 2-glas kopplade

Grund: Krypgrund, platta på mark

Ventilation: Självdrag

TV/Internet:

Övriga byggnader: Äldre

innergårdsbyggnad med förrådsdel samt tvättstuga.

RENOVERINGAR

2007-2008 - Utbyggnad av hus (sovrum, badrum, uterum, trädäck). Nytt klinkergolv i kök/vardagsrum. Renovering tvättstuga ink.

maskiner. Staket och mur mot granne.

Stenläggning/växtbassänger/växter

innergård. Tillbyggnad ute/kallförråd.

2009 - Tvättstuga ink. maskiner

2010 - Staket och mur mot granne

2011- Stenläggning, växtbassänger, växter, innergård

2010 - tillbyggnad ute/kall förråd

2017 - nya granitbänkskivor, nya maskiner (ej fläkt). Nytt bandat plåttak över matplats.

2019 - Nytt tak (gamla huskroppen), råspont, isolering, plåt

2020 - nytt golv granitkermaik i uterum samt slingor och målning

2021 - Ny panel gavel ink. plåt. Uthus målat ute, samt snickerier.

2021 - Nya markiser, el vind/sol ink. stor terrassmarkis över trädäck

2022 - Renoverat stora badrummet, helkaklat + ny inredning

2023 - Nertagning av grannhäck, ersatt med

nytt plank. Installerat laddbox.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Tomtindelning (1974-04-17) Stadsplan (1973-06-20)

Energideklaration: Utförd 2024-04-24

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 120 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 70 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 929 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 716 000 kr, mark 1 213 000 kr.

Värdeår: 1956

Inteckningar: Det finns 12 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 360 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 31 350 kr

V/A: 7 900 kr

Sotning: 600 kr

Renhållning: 3 200 kr

Övrigt: 250 kr

Driftkostnaderna är ca 43 300 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 10 074 (53 374) kr/år.

Övrigt avser årskostnad för bryggplats nr. 59

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig

boendekostnadskalkyl på detta objekt

kontakta ansvarig mäklare.





DANIELSLUNDSGATAN 58

På gångavstånd från stan, Hembygdsparken och havet, ligger denna välhållna och alldeles underbara pärla med charm och känsla. Här möts du av en inbjudande utemiljö med gårdshus och en drömsk anlagd trädgård med ljuvlig atmosfär. Det kära huset, som ursprungligen byggdes på 1910-talet, erbjuder en ombonad bomiljö med en spännande och praktisk planlösning. Hemmet är lagom stort för den mindre familjen - men med gott om utrymme både inne och ute för alla som kommer på besök. Huset är numera tillbyggt och erbjuder förutom kök och allrum i öppen planlösning, totalt tre sovrum och två fräscha badrum. Ett rymligt uterum förlänger säsongen och utanför finns både altan med pergola och terrass med kvällssol.

Här bor man nära busshållplats och trevliga promenadstråk. Är man båtintresserad finns möjlighet att anlägga en egen brygga i Rönne å precis nedanför backen. Ett kärleksfullt hem!

Entréplan

Hall

Entré med grått uppvärmt klinker på golv som flyter vidare in i bostaden. Skjutdörrsgarderob inbyggda i vägg. Ljusmålade släta väggar.

Kök, allrum & matsplats

Husets hjärta där kök, matplats och vardagsrum ligger tillsammans. Mysig braskamin invid murstock med synligt tegel. Kökinredning med luckor i trä. Rostfri kyl och

frys, ugn och microvågsugn i högskåp, spishäll med fläkt på köksön. Bänkskiva i granit. Matsalsplats i burspråk mot trädgårdssidan. Här finns plats att duka för ett större sällskap. Vardagsrumsdel med plats för soffgrupp och tv.

Uterum

Ett fantastiskt tillskott som tillför värdefull yta till bostaden. Öppet upp inock och skjutbara glaspartier runt om. Uppvärmte klinker på golvet. En underbar plats att vistas på.

Sovrum

Bostadens största sovrum - även här öppet upp inock. Samma grå uppvärmda klinker på golvet och ljusmålade väggar. Inbyggda skjutdörrsgarderob. Altandörr mot terrass på trädgårdssidan.

Badrum

Rymligt badrum med kakel och klinker i marmorlikande utseende. Duschhörna med takduschset och glasvägg, tvättställskommod, vägghängd spegel med belysning, wc, badrumsskåp och handdukstork. Golvvärme.

Gästbadrum

Gästtoalett med dusch. Tvättställskommod i ek, vägghängd spegel, wc. Grå mosaikklinker på golv och vitt kakel på väggarna. Golvvärme.

Övre plan

Allrum, sovrum 2 & 3

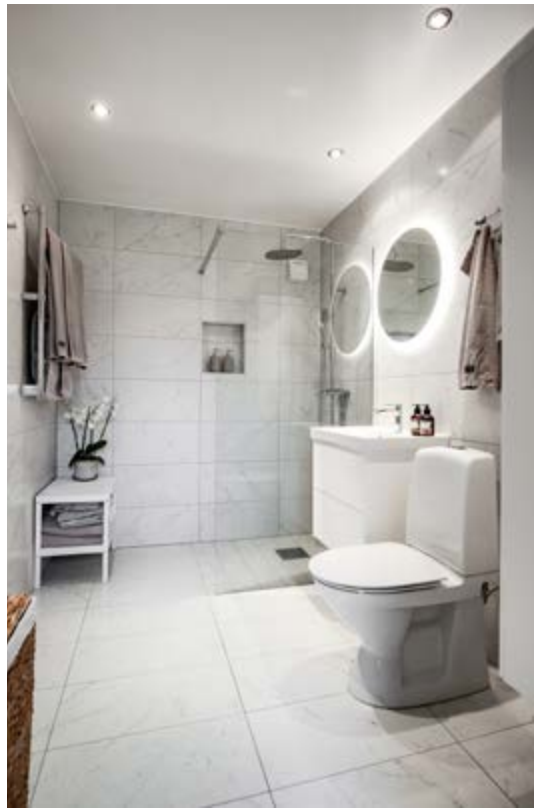
En trappa upp finner man ett litet utrymme lagom stort för en kontorshörna. Fint ljusinsläpp från takfönstret. Laminatgolv och ljusmålade väggar.

Därtill finns två stycken sovrum, varav ett lite större med skjutgarderob. Det större sovrummet har fondvägg i grönt och takfönster mot trädgården. I det något mindre sovrummet är väggarna ljusblå. Liten klädkammare. Parkettgolv i båda rummen.

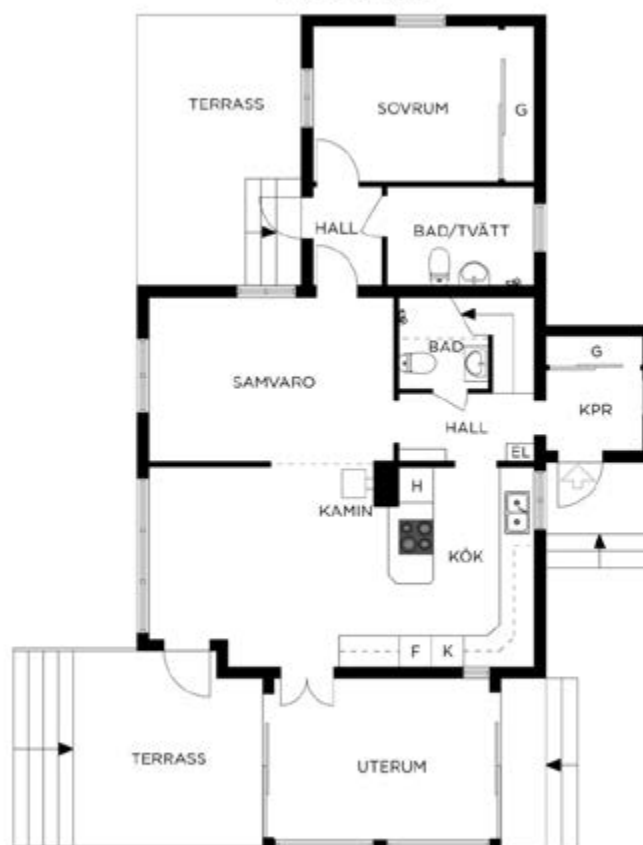








ENTRÉPLAN



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 affärsmässig 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 ANSVARFÖRDELNINGEN

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 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