

Vid Falsterbokanalen...



BJURFORS

LJUNGHUSEN

MARINAVÄGEN 35B

LJUNGHUSEN

HÖLLVIKEN

Marinavägen 35b

Charmigt boende i 1 plan med gästhus och strandnära läge i eftertraktade Ljunghusen

UTGÅNGSPRIS	11 350 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	176 kvm
BIAREA	50 kvm
TOMTAREA	1 500 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	1986
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Ljunghusen 1:40



ANSVARIG MÄKLARE

Peter har arbetat som fastighetsmäklare sedan 1992 och har stor erfarenhet av att öppna dörrar och stänga affärer. För att just din försäljning ska bli lyckad krävs noggranna förberedelser, personligt engagemang och hög tillgänglighet. Peters mål är att varje försäljning blir framgångsrik och att du som kund blir utomordentligt nöjd. Sammantaget gör detta Peter till en eftertraktad och uppskattad fastighetsmäklare med många kvaliteter.

PETER BERGSTRÖM

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 19 29
peter.bergstrom@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett hem som erbjuder det lilla extra - med ett separat gästhus perfekt för tonåringar, gäster eller egen verksamhet. Här bor du i ett plan, med optimal planlösning där varje kvadratmeter är noga genomtänkt. Stora sällskapsytor, generösa rum och en inbjudande öppen spis som direkt skapar en varm, hemtrevlig känsla.

Huset är byggt för att hålla, med gedigen konstruktion och bekymmersfritt boende i fokus. Solceller är installerade och hjälper till att hålla energikostnaderna nere - både smart och hållbart.

Gästhuset har egen entré, kokvrå, badrum, sovrum och allrum - en fristad för ungdomar eller långväga gäster.

Trädgårdstomten är lättskött och insynsskyddad, med tre altaner och ett inglasat uterum som bjuder in till sol från morgon till kväll. Här sitter du med en kopp kaffe, lyssnar till fågelkvitter och kanske skymtar en båt som glider förbi i Falsterbokanalen, endast 75 meter bort.

Läget är svårslaget. På bara 600 meters promenad når du havet vid Falsterbokanalens södra mynning - perfekt för lediga dagar vid stranden. I närområdet finns även det populära handikappbadet, Lotsvillan och Ljunghusens golfbana med 27 hål och en uppskattad restaurang.

Ljunghusen tillhör Falsterbonäsets mest eftertraktade områden - ett naturnära paradiset med milda vintrar, tidig vår och långa somrar. Här lever du året om med närhet till både strand, service och stad. På kort cykelavstånd finns Höllviken med sitt levande centrum, och med goda kommunikationer når du snabbt hela Öresundsregionen. Två internationella flygplatser finns inom bekvämt avstånd.

Det här är en plats som måste upplevas på plats.

Välkommen att boka din privata visning - kanske är det här ditt nästa hem.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HUVUDHUS Å 134M²

Allt i 1 plan. Fina sällskapsytor och access ut till ett stort uterum.

ENTRÉ/HALL/GÄST-WC

Klinker på golvet och ljust målade väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob och en mindre klädkammare. Helkaklat gäst-wc med handfat och toalett (Gustavsberg 2018).

ALLRUM MED MATPLATS

Klinker på golvet och ljust målade väggar. Väl tilltaget rum med fönstervägg ut mot trädgården. Via två terrassdörrar når man trädgården eller det inglasade uterummet. Den öppna spisen är populär när höst och vinter står för dörren. På den högra sidan finns möjlighet att duka upp för fest. Med rätt bord sitter man upp till 10 personer inomhus eller så går man ut till det inglasade uterummet.

KÖK

Klinker på golvet och ljust målade väggar. Väl tilltagen matplats med 4-6 platser i kombination med det svängda köket med stor förvaring. Vitmålade luckor och arbetsytor av granit. Köket är utrustat med; Spishäll (Miele 2010), ugn (Miele 2010), mikro (Miele 2010), kylskåp (Electrolux 2010), frys (Electrolux 2010), diskmaskin (Miele 2010) och mekanisk fläkt (2010).

SOVRUM

Parkettgolv och ljust målade väggar. Det större rummet med

plats för dubbelsängen. Här finns utmärkt förvaring i garderobsväggen. I sovrumshallen finns en mindre klädkammare.

SOVRUM

Parkettgolv och ljust målade väggar. Ett lite nättare rum med fin plats för säng, skrivplats och läsfåtölj. Förvaring i garderob.

BADRUM

Klinker på golvet och kakel på väggarna. Värme i golvet via elslinga. Utrustat med; Handdukstork (el), toalett (Gustavsberg 2018), handfat (Svedberg 2018), badrumsskåp (Svedberg 2018), dusch och fönster.

KLÄDVÅRD

Vinylmatta på golvet och ljust målade väggar. Bra disponerat med fin arbetsbänk i laminat och terrassdörr ut mot trädgården i öster. Utrustat med; Tvättmaskin (Electrolux 2011), torktumlare (Elvita 2024) och vask.

INGLASAT UTERUM

Totalt c:a 46m² byggt 2014. Läget är utmärkt med access direkt från matplatsen och bra sammankopplat med gästhuset. Här finns plats för allt man önskar i ett uterum.

GÄSTHUS Å 42M²

Guld värt. För egen verksamhet eller när familj och gäster önskar sova över. Separat entré och god plats framför för bilarna. Hyr man ut till utomstående så finns det plats i trädgården på baksidan av huset.



ENTRÉ/KITCHINETT/BADRUN

Direkt innaför dörren öppnar det upp sig för god avhängning, kokvrå och badrum med toalett.

ALLRUM

Lyxigt med stort generös plats. Här får favoritsoffan plats och delar man inte samma intresse för sport är detta en plats att smyg ut till. Access ut till trädgården mot väster.

SOVRUM

Vinylmatta och ljust målade väggar. Fin plats för dubbelsängen. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

SAMMANTAGET

Ett hus som ger rätt användare det bästa av många delar. Låg drift då man installerat solceller, egna hus för både bil och gäster. En bra konstruktion som ger lågt underhåll. Stor men lättskött trädgård, inhägnad med staket och ett stort inglasat uterum. Lägg sedan till läget med direkt närhet till Falsterbokanalen och helt klart en av Skånes skönaste sandstränder ut mot Östersjön.









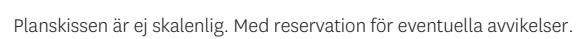












Fakta om bostaden

Marinavägen 35b, Höllviken
Utgångspris: 11 350 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Ljunghusen 1:40
Belägen i Skåne Vellinge kommun.
Skattesats 29.97%

ADRESS

Marinavägen 35b, 236 41 Höllviken

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 176 kvm.
Biarea: 50 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Fastigheten är taxerad till 134m²
(huvudhus) + 42m² (gästhus). Biarean å
50m² avser garage/förråd

Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

TOMT

1 500 kvm.

ÖVRIG TOMT

- Insynsskyddat och soligt läge
- Inhägnad trädgård med staket

EKONOMI

Taxeringsvärde 8 840 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 856 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1986
Fastighetsskatt/avgift 13 509 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-08-05)
Energiklass: D
Energiprestanda: 101 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 23 605 kr/år och
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 6 500 kr
Renhållning: 5 500 kr
Sotning: 500 kr
Hushållsström: 9 705 kr
Samfällighet: 1 400 kr
Antal personer i hushållet: 2
Total elförbrukning: 17 970 kWh/år

Kommentar: Ägarna har monterat upp
solceller som ger tillbaka c:a 11 500
kWh/år.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden

kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Ljunghusen 1:40 finns 3
pantbrev om sammanlagt 2 410 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

- Sammanlagt tre uteplatser som ger
både sol och skugga
- Markis

BYGGNAD

Byggår: 1986

RENOVERINGAR

- Löpande underhåll
- Delvis fasad och garage (2023)

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Betongplatta
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts på Leca murblock 120mm
Takbeklädnad: Betongpannor
Utv. plåtarbeten: Målad plåt
Fönster: Isolerglasfönster
Ventilation: Mekanisk frånluft
Övrigt: - Larm via Verisure
- Jordfelsbrytare
- Solceller (2023) som ger c:a 11 500



kWh/år

- Brunn med eget vatten för bevattning
- Utmed ytterväggen ligger slinga med vattenburen värme.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktverkande el (takvärme) + öppen spis. Se även under övrigt.

Elleverantör: EoN

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp.

TV OCH INTERNET

Parabol finns, fiber. Idag använder man Bredband2 (100/100) Man får teckna eget abonnemang.

BILPLATS

- Garage med plats för 1 bil
- Två biluppställningsplatser för totalt 5 bilar

ÖVRIGA BYGGNADER

- Garage med förråd å c:a 50m². (En vinkyl tas med vid avflyttning)
- Friggebod å c:a 12m²

- Gästhus å c:a 42m²

- Inglasat uterum å c:a 46m² (2014)

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Ändring av detaljplan

(2004-04-08) Ändring av detaljplan

(1996-08-28) Byggnadsplan (1981-11-19)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Vellinge

Ljunghusen ga:3 ändamål: Vägar,

Grönområden

TILLTRÄDE

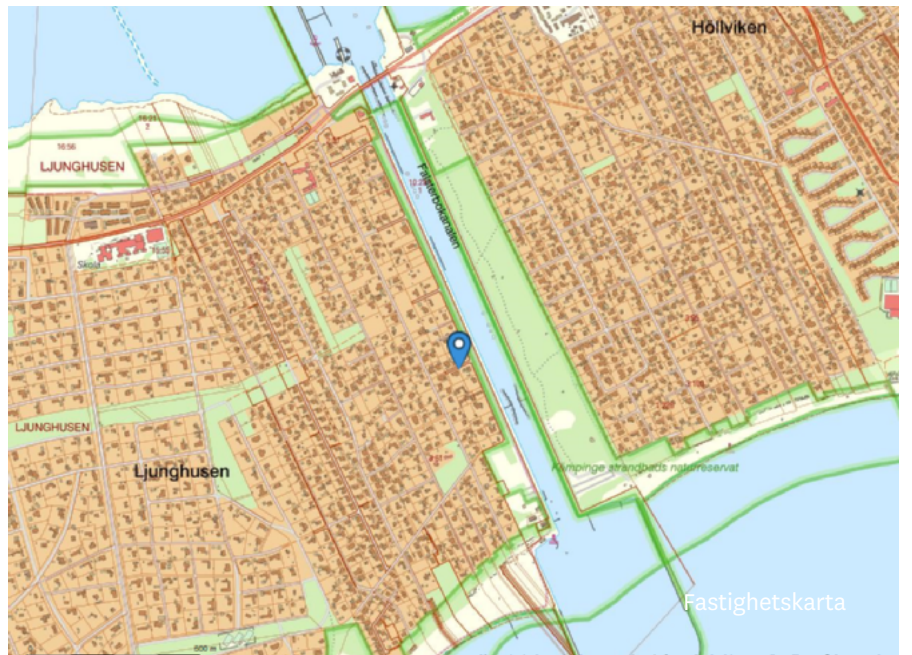
Kan diskuteras.

NUVARANDE ÄGARE

Gert Ekberg, Christina Ekberg

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.





Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



S|E|B

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

hollviken@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors