

Unik sekelskiftesidyll från 1872


BJURFORS

KIRSEBERG

TORNGATAN 21

KIRSEBERG

MALMÖ

Torngatan 21

UTGÅNGSPRIS	6 500 000 kr
ANTAL RUM	8
BOAREA	166 kvm
BIAREA	32 kvm
TOMTAREA	321 kvm
PLAN	1½-plansvilla
BYGGÅR	1872
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Käglan 4



ANSVARIG MÄKLARE

Linn är en engagerad och målmedveten mäklare med ett starkt driv och en positiv inställning. Sedan 2021 har hon varit anställd på Bjurfors, där hennes tävlingsinstinkt och målmedvetenhet har lett till flera utmärkelser. Med en bakgrund inom försäljning och ett lösningsorienterat arbetssätt hjälper hon sina kunder att navigera tryggt genom bostadsaffären. För Linn är varje uppdrag unikt, och hennes fokus ligger på att skapa långsiktiga relationer genom att alltid vara lyhörd och tillgänglig.

LINN BAUMANN

Fastighetsmäklare

0739-206 677

linn.baumann@bjurfors.se



Välkommen

Mitt i hjärtat av Kirseberg finns denna unika fastighet från 1872. Här möts historia, charm och moderna möjligheter i ett hem som har bevarats med stor omsorg. Fastigheten erbjuder två separata lägenheter och en flexibel planlösning som passar såväl generationsboende som uthyrning eller dig som vill skapa ett stort sammanhängande hem.

Redan vid ankomsten möts du av en fantastisk entré med en bevarad originalport och en charmig dubbeldelad dörr. Det ger ett varmt första intryck och sätter tonen för resten av huset. Här finns många vackra originaldetaljer som har vårdats genom åren och ger bostaden en genuin känsla. Invändigt väntar ljusa och luftiga rum med högt i tak, vackra brädgolv, synliga takbjälkar och stora fönster som släpper in rikligt med dagsljus. Majoriteten av sovrummen är rymliga och ger plats för både dubbelsäng, förvaring och arbetsplats. Planlösningen är genomtänkt och erbjuder många möjligheter att anpassa bostaden efter egna behov.

Fastigheten består idag av två lägenheter. På ovanvåningen finns möjlighet att öppna upp mellan dem och skapa ett stort sammanhängande hem. Samtidigt finns möjligheten att behålla bostäderna separata för generationsboende eller uthyrning.

Den lummiga trädgården är en grön oas med vackra päronträd, blommande fjärilsbuskar och ett imponerande blåregn som skapar en rogivande och inbjudande miljö. Här finns ett rymligt förråd där en del idag används som mangelrum, ett växthus för odlingsentusiasten samt en härlig uteplats under tak som förlänger utesäsongen och erbjuder en perfekt plats för avkoppling och umgänge oavsett väder. Uthuset kan enkelt anpassas efter egna önskemål och bli exempelvis en ateljé, ett hobbyrum, ett hemmakontor eller ett gästhus. Från trädgården finns dessutom en direkt utgång till den lugna parken bakom fastigheten. Det ger en härlig känsla av rymd och skapar en naturlig förlängning av den egna trädgården.

Det här är en fastighet med själ. Originalcharmen är bevarad och väl underhållen, samtidigt som huset erbjuder den komfort och flexibilitet som efterfrågas idag. Ett



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Välkomnande hall med målade, strukturerade ljusgråa väggar och en gråmelerad plastmatta på golvet. Här finns praktiska avhängningsmöjligheter samt ingång till badrummet. Den charmiga tvådelade dörren bidrar till bostadens unika karaktär.

Badrum

Ljust och fräscht badrum med vita kaklade väggar och grått klinkergolv. Utrustat med kombinerad tvätt- och torkmaskin, WC, handfat med kommod samt spegelskåp.

Kök

Platsbyggt HTH-kök med ljus bruna luckor och skåp som skapar en varm och tidlös känsla. Köket har en brun plastmatta med parkettmönster, vita väggar, en vit laminatbänkskiva och ljusblått kakel ovan arbetsytorna. Här finns kyl/frys, ugn, kolfilterfläkt, samt plats för ett mindre matbord. Fönstret vetter mot den lummiga trädgården och ger ett fint ljusinsläpp.

Vardagsrum

Rymligt vardagsrum med vackert brädgolv, vita väggar och stora fönster som skapar ett härligt ljusinsläpp. Härifrån nås även trappan till övervåningen.

Sovrum 1

Trivsamt sovrum med laminatgolv och vita väggar. Här finns gott om plats för säng och övrigt möblemang.

Sovrum 2

Generöst sovrum med plats för dubbelsäng och ytterligare möbler. Praktiska garderober erbjuder god förvaring och fönstret har utsikt över den vackra trädgården.

Möjlighet att skapa en större bostad

På övervåningen finns möjlighet att öppna upp mellan de två lägenheterna och skapa en sammanhängande bostad. Detta ger en flexibel planlösning med stora möjligheter att anpassa hemmet efter familjens behov.

Lägenhet 2

Hall

Välkomnande hall med brunt klinkergolv och uppgång till ovanvåningen.

Kök

Platsbyggt Marbodal-kök med vita luckor och skåp. Köket har parkettfärgad laminat, ljusgröna väggar samt arbetsbänkar i stål och trä. Vitt kakel fungerar som stänkskydd och köket är utrustat med kyl, frys, ugn och fläkt. Från köket finns utgång till trädgården och fönstret erbjuder en vacker vy över den grönskande tomten.

Vardagsrum

Ljust och luftigt vardagsrum med vackert brädgolv, vita väggar och stora fönster som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats.

Gäst-WC



Praktisk gästtoalett med brunt klinkergolv och vitmålade väggar. Utrustad med WC, handfat med kommod samt spegelskåp.

Hall - ovanvåning

Charmig övre hall med brädgolv, vita väggar, synliga takbjälkar och generös takhöjd. Här finns möjlighet att öppna upp mot den andra lägenheten och skapa en sammanhängande bostad.

Sovrum 3

Mysigt sovrum med brädgolv, vita väggar, synliga takbjälkar och fint ljusinsläpp.

Sovrum 4

Bostadens största sovrum med brädgolv och vita väggar. Här finns gott om plats för en stor dubbelsäng, skrivbord, garderober och övrigt möblemang.

Sovrum 5

Ljust och trivsamt sovrum med brädgolv och vita väggar. Fönstret har utsikt över den vackra trädgården.

Badrum

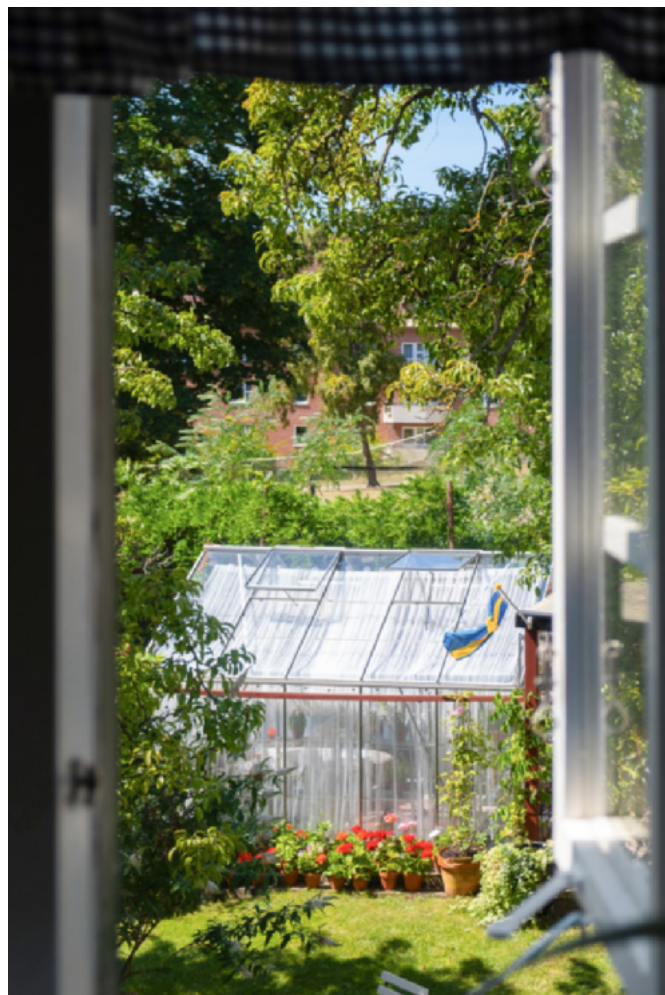
Stilrent badrum med grå plastmatta på väggarna och grå plastmatta på golvet. Utrustat med kombinerad tvätt- och torkmaskin, dusch, WC, handfat med kommod samt spegelskåp.



Kök lägenhet 1

















21

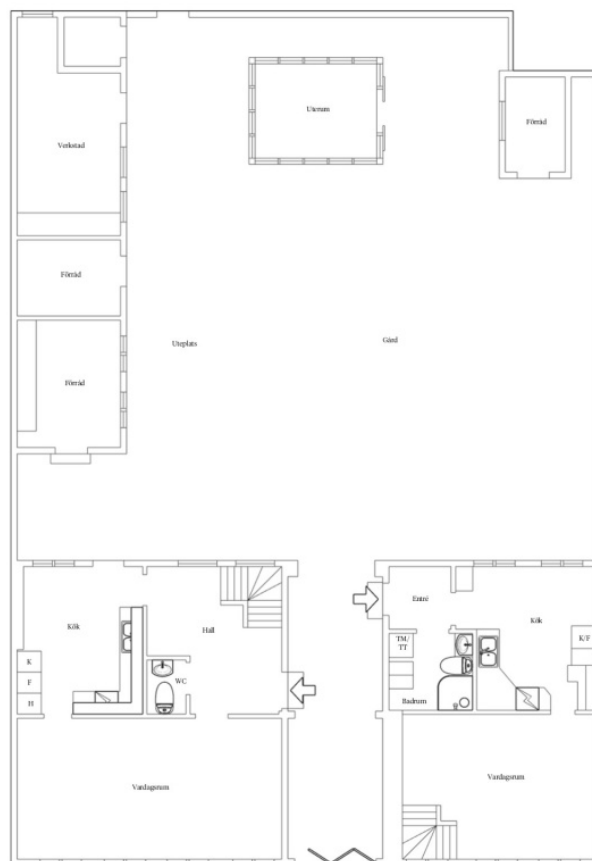


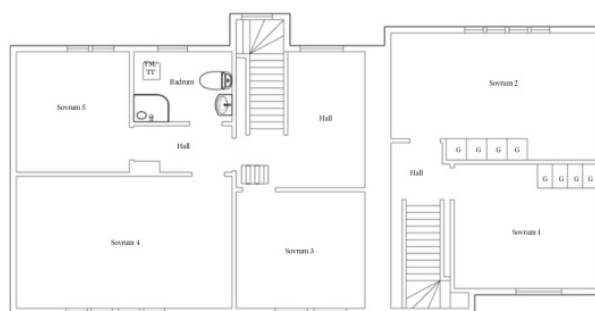


Allt kommer
att bli bra









BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Torngatan 21, Malmö
Utgångspris: 6 500 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Käglan 4
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Torngatan 21, 212 20 Malmö

ANTAL RUM

8 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 166 kvm.
Biarea: 32 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt uppmätning

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

TOMT

321 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 278 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 358 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-04-16)
Energiklass: E
Energiprestanda: 138 kWh/kvm och år.

PANTBREV

På fastigheten Käglan 4 finns 11 pantbrev
om sammanlagt 3 751 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1872

RENOVERINGAR

1970 Förvärvades fastigheten
1972 Putsades och kalkades fasaden
I omgångar har man kalkat om fasaden
I omgångar har man målat fönsterna
Ca 2010 Nytt kök i lägenhet 2
2012 Renoverades badrummet i
lägenhet 2 på entréplan
2012 Ny elcentral i lägenhet 2
2013 Ny papp på taket, nya läkt men
man återanvände dom gamla
takpannorna
2015 Luft/luftvärmepump i lägenhet 2
2019 Renoverades badrummet på
ovanvåningen i lägenhet 1
2019 Ny varmvattenberedare i lägenhet
1
2015 Luft/luftvärmepump i lägenhet 2
2023 Luft/luftvärmepumparna i lägenhet
1

Ca 2023 Ny elcentral i lägenhet 1
2024 Målades plåtarna på taket

BYGGNADSSÄTT

Grund: Torpargrund
Stomme: Tegel/lersten, trä
Bjälklag: Trä
Fasad: kalkputs
Takbeklädnad: Tegel
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: 2-glasfönster (kopplade)
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktverkande
el, luft/luftvärmepump, elektrisk
golvvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt
avlopp

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Stadsplan (1985-07-
02) Tomtindelning (1958-10-16)

NUVARANDE ÄGARE

Lars Thore Gudbrand, Gunnel Mariann
Gudbrand

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
härör 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.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt 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 åberopa 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 åberopa 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 undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

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 pantbreven.

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: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 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: 0-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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.

malm.oster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors