

Gavelhus med tomt i söderläge



BJURFORS

HUSIE

SOLHAGEGATAN 25

HUSIE
MALMÖ

Solhagegatan 25

Friköpt parhus från 2009 med en trivsamt trädgård i två våderstreck, balkong samt eget garage med tillhörande förråd.

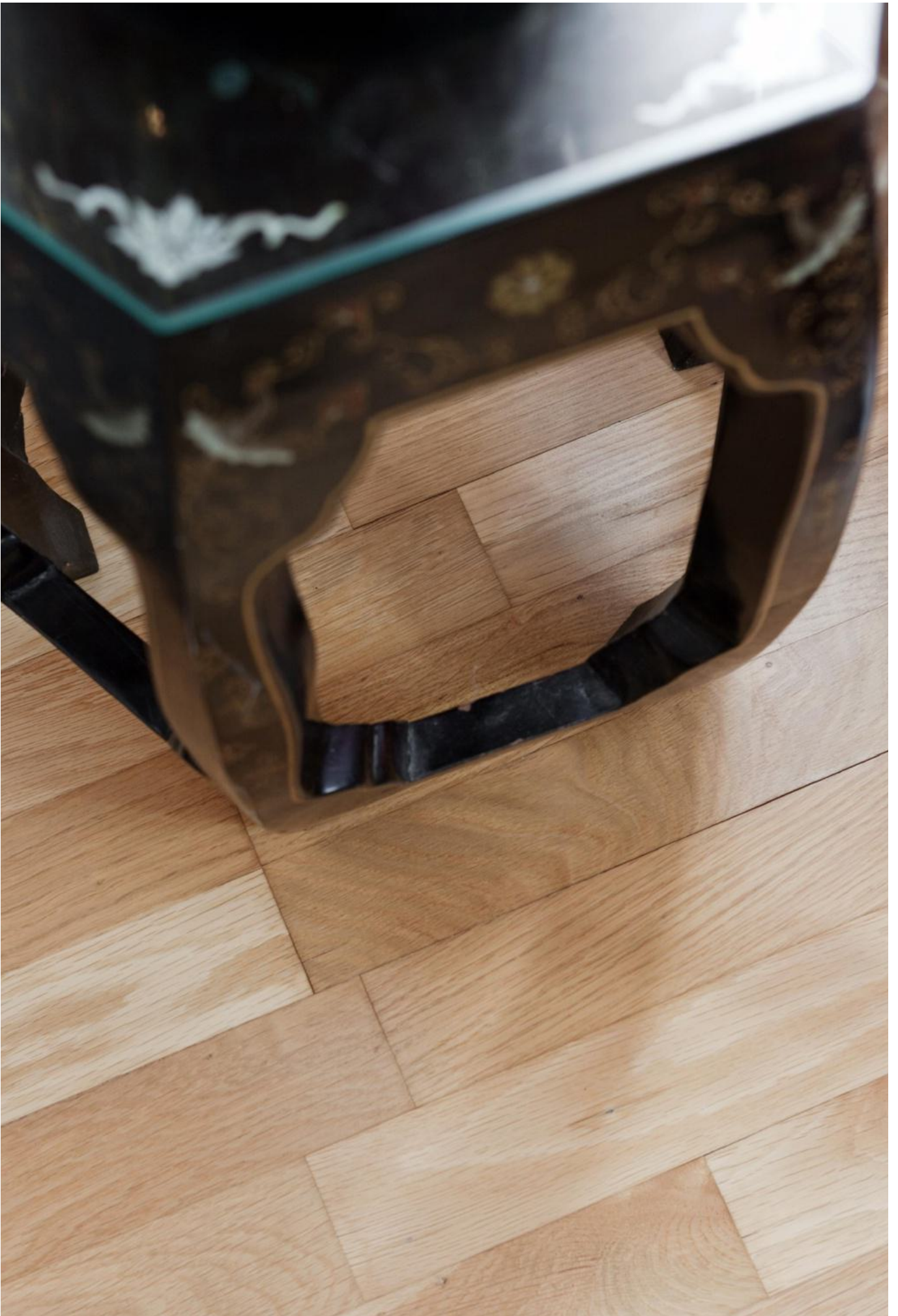
UTGÅNGSPRIS	4 895 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	128 kvm
BIAREA	35 kvm
TOMTAREA	255 kvm
PLAN	2-plans parhus
BYGGÅR	2007
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Soltofta 25



ANSVARIG MÄKLARE
GUSTAV CAGMO
Franchisetagare / Fastighetsmäklare
0701-64 67 04
gustav.cagmo@bjurfors.se



EXTRA KONTAKTPERSON
MATTIAS WIDGREN
Fastighetsmäklare
0739-206 668
mattias.widgren@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett välskött parhus i attraktiva Husie

Välkommen till detta mycket fina och välskötta parhus från 2009 - ett trivsamt hem där modern komfort, genomtänkta funktioner och ett attraktivt läge kombineras på bästa sätt. Huset har haft endast en ägare och erbjuder en luftig och välplanerad planlösning med fina sociala ytor och gott om plats för hela familjen.

Det stilrena köket ligger i öppen och naturlig anslutning till vardagsrummet, vilket skapar en härlig miljö för såväl vardagsliv som umgänge. Bostaden rymmer tre rymliga sovrum, samtliga med balkong, samt två smakfullt helkaklade badrum. Här finns dessutom en lättskött trädgård i två väderstreck - en perfekt plats för morgonkaffet, lek och avkoppling eller sommarens grillkvällar.

Huset är byggt i trä och fasaden renoverades 2010 med luftspalt, vilket ger ett väl genomtänkt och gediget boende. Som ytterligare bekvämligheter finns centraldammsugare, garage och tillhörande förråd med gott om utrymme för både bil, cyklar och förvaring.

Den friköpta tomten är lättskött och funktionell och bjuder på härliga möjligheter att njuta av solen under stora delar av dagen. Ett perfekt boende för dig som söker ett bekvämt och lättskött hem med villakänsla.

Attraktivt läge nära natur, service och kommunikationer

Här bor du i ett lugnt och barnvänligt område i Husie, med en härlig kombination av närhet till natur och stadens alla bekvämligheter. På bekvämt avstånd finns Husie mosse och Bulltoftaparken, perfekta för promenader, motion och lek. Även Jägersro travbana och Kvarnbys golfbana finns nära till hands.

För den som pendlar är läget mycket fördelaktigt. Närheten till motorvägen gör det enkelt att ta sig vidare mot Malmö Airport, Öresundsbron och Danmark.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entré/Hall

Via uppfarten når du husets entré som leder in till en generös och välkomnande hall. Här finns gott om plats för avhängning samt en praktisk garderob för förvaring. Tåligt klinkergolv gör hallen både lättskött och funktionell.

Kök

Modernt och stilrent kök med vita skåpsluckor från Kvik i kombination med en vacker bänkskiva i naturlig ek. Det svarta stänkskyddet skapar en snygg kontrast och klinkergolvet ger en praktisk och lättskött yta. Här finns gott om arbetsyta samt plats för ett matbord för upp till sex personer. Från köket finns utgång till den härliga baksidan med både trädäck och stenlagd uteplats.

Köket är utrustat med spishäll, ugn, mikro, kyl, frys, köksfläkt och diskmaskin.

Vardagsrum

Ljust och trivsamt vardagsrum med ett fint burspråk och stora fönster som ger ett generöst ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och övrig möblering. Parkettgolv och neutralt målade väggar skapar en tidlös och harmonisk känsla. Från vardagsrummet nås även baksidans trädäck, vilket ger en fin kontakt mellan ute och inne.

Badrum - nedre plan

Stilrent och helkaklat badrum med vita kaklade väggar och

mörkgrå klinker på golvet. Här finns wc, handfat med kommod, spegel med modern belysning samt duschhörna med vikbara duschdörrar.

Grovkök/Tvätt

Praktiskt och välutrustat grovkök med gott om förvaring. Här finns tvättmaskin och torktumlare, vask samt laminatbänkskiva som ger bra arbetsyta. Mörkgrå klinker på golvet och vitt kakel på väggarna gör rummet lättskött och funktionellt.

Sovrum 1

På ovanvåningen möts du av ett rymligt och ljust sovrums med fint ljusinsläpp från både fönster och balkongdörr mot baksidan. Här finns gott om plats för dubbelsäng, garderober och övrig möblering. Ekparkett på golvet och en dekorativ fondvägg med akustikpaneler ger rummet en ombonad och modern känsla. Utgång till balkong.

Sovrum 2

Ljust och trivsamt sovrums med ekparkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder gott om plats för säng, förvaring och skrivbord eller annan möblering. Även här finns utgång till balkong.

Sovrum 3

Det tredje sovrummet är även det rymligt och lättmöblerat. Ekparkettgolv och vitmålade väggar ger en ljus och neutral bas som passar såväl barnrum som gästrum eller hemmakontor. Utgång till balkong.



Badrum - övre plan

Smakfullt och helkaklat badrum i sobra färger. Här finns både badkar och duschmöjlighet samt wc, handfat med kommod, spegel och vägghängt förvaringsskåp. Ett fönster ger ett trevligt dagsljusinsläpp och den elektriska golvvärmen bidrar till extra komfort.







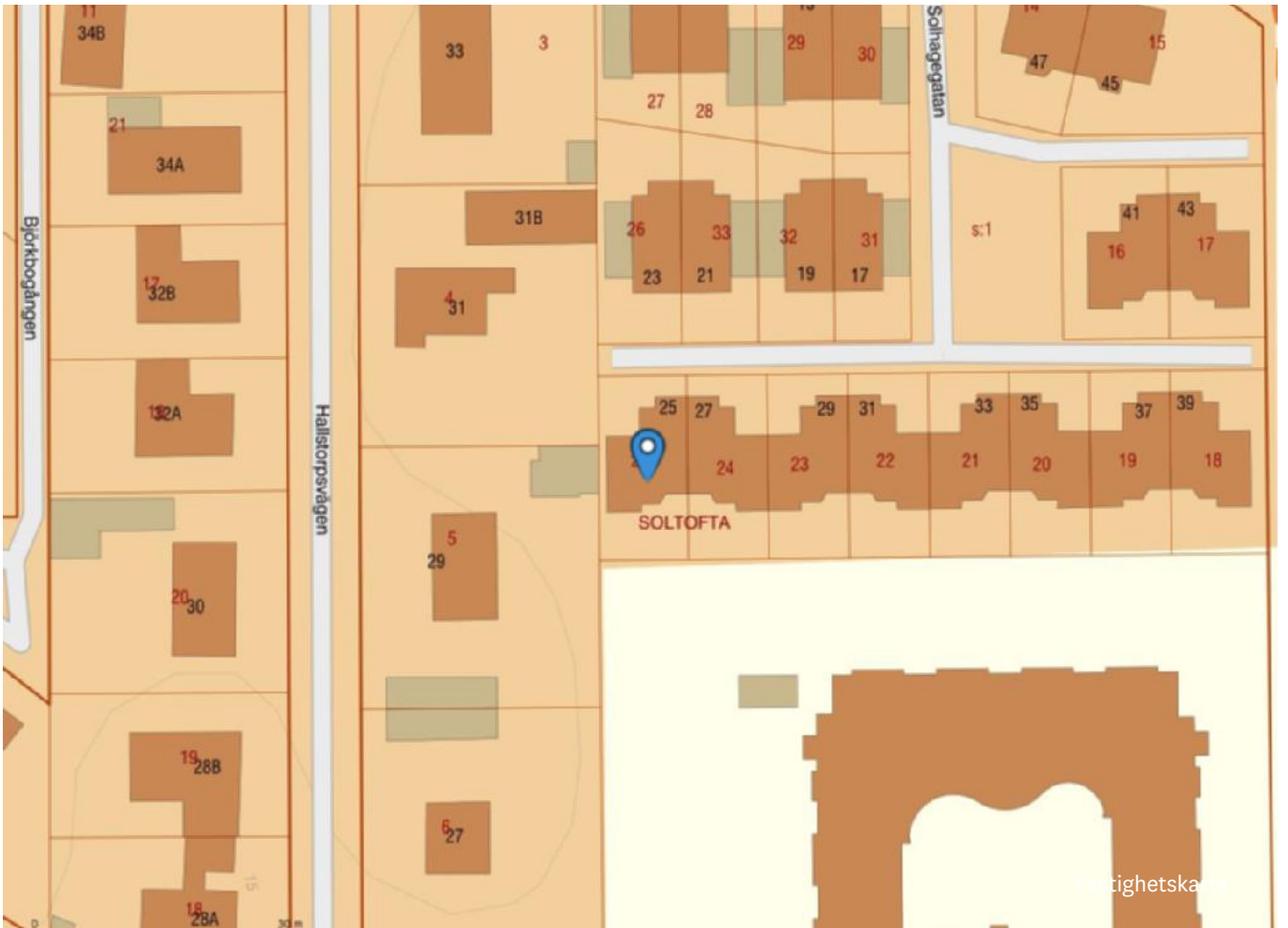




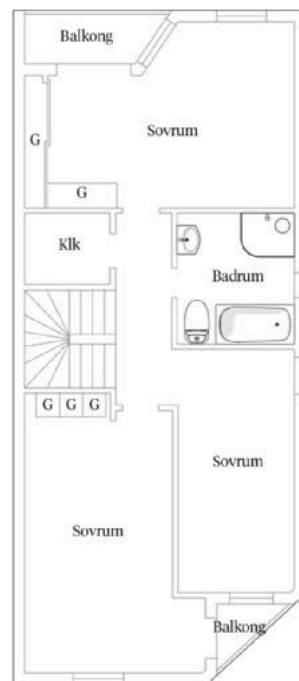












BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Solhagegatan 25, Malmö
Utgångspris: 4 895 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Soltofta 25
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Solhagegatan 25, 212 32 Malmö

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum

AREA

Boarea 128 kvm
Areakälla: taxeringsinformation

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

TOMT

255 kvm

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 227 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 999 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2009
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-09-07)

Energiklass: C

Energiprestanda: 86 kWh/kvm och år

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 31 661 kr/år och
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 1 200 kr
Hushållsström: 24 461 kr
Samfällighet: 6 000 kr
Antal personer i hushållet: 1

Kommentar: I samfälligheten ingår
kostnad för belysning och sophantering.
I posten el ingår kostnad för
uppvärmningen.

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 Soltofta 25 finns 2
pantbrev om sammanlagt 1 500 000 kr

UTEPLATS / BALKONG

Två uteplatser, både fram och baksida.
Båda sidorna har trädäck och stenlagd
del.

BYGGNAD

Byggår: 2007

RENOVERINGAR

Ca 2018 Ny ytterdörr intill garaget
Ca 2018 Renoverades balkongen intill
garaget
2014 Ny fasad med en cementbaserad
skiva som man sedan har isolerat och
putsat (byggaren en Dansk byggare har
bekräftat detta)
Ca 2024 Frånluftsvärmepump
2025 Renoverades balkongen mot
trädgården

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta isolerad
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts
Takbeklädnad: Plåt
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Mekanisk frånluft
(Frånluftsvärmepump med
värmeåtervinning/tilluftsventiler)
Övrigt: Gällande fasaden
Puts (ingen luftspalt men en ny
cementbaserad skiva som man har
isolerat och putsat, hela fasaden har
gjorts om)



UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump. Vattenburen
golvvärme på bottenvåning, radiatorer

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt
avlopp

BILPLATS

Det finns stort garage om 25 kvm.
Det finns även gästparkering på området.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd & Garage

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2005-05-
26)

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Gemensamhetsanläggning: Malmö
soltofta ga:1 ändamål: Vägar,
Avloppsanläggning, Elledning och/eller
belysning, Garage och/eller parkering
Samfällighet: Malmö soltofta s:1

NUVARANDE ÄGARE

Siek Ming Geijer

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör 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 provningsrätt 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 undersökningssplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningssplikt samt säljarens upplysningsskyldighet 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