Välplanerad familjevilla med generös trädgård

BJURFORS



PRÄSTAHEJDAN

VÄSTERVÅNGSVÄGEN 3

PRÄSTAHEJDAN
TRELLEBORG

Västervångsvägen 3

Familjevilla i lugnt och barnvänligt område med stor trädgård, solig terrass i västerläge, rymlig källare och dubbelgarage. Välplanerat boende med stor potential och närhet till service.

UTGÅNGSPRIS	3 295 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	116 kvm
BIAREA	116 kvm
TOMTAREA	674 kvm
PLAN	1-plansvilla med källare
BYGGÅR	1968
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Pysslingen 4



ANSVARIG MÄKLARE

Med erfarenhet från den professionella, klassiska musikbranschen har Anders utvecklat en sällsynt kombination av målmedvetenhet, disciplin och passion. Som fastighetsmäklare sätter han alltid kunden i första rummet och arbetar hårt för att leverera resultat som överträffar förväntningarna. Anders är trygg, jordnära och brinner för mötet med människor. Han kombinerar sin livserfarenhet med en stark drivkraft för utmaningar och en förmåga att skapa förtroende.

ANDERS HASSGÅRD
Fastighetsmäklare
0739-206 685
anders.hassgard@bjurfors.se


3

Välkommen

Välkommen till denna välplanerade villa från 1968, belägen i ett lugnt och barnvänligt område med närhet till både mataffär, shopping och service. Här erbjuds ett rymligt familjeboende med en praktisk planlösning, generösa ytor och stora möjligheter att skapa ett hem efter egen smak.

Huset är till stora delar bevarat i originalskick och har en tidstypisk charm med fina möjligheter för den som vill sätta sin egen prägel. Entréplanet rymmer tre sovrum, ett rymligt vardagsrum med plats för både soffgrupp och matsalsmöblemang, kök med matplats samt badrum och gästtoalett. Den genomtänkta planlösningen passar utmärkt för barnfamiljen.

Den stora källaren erbjuder gott om extra utrymme med flera praktiska rum, tvättstuga och generösa förvaringsmöjligheter. Här finns även utrymme att anpassa efter familjens behov.

Utomhus väntar en stor och lättskött trädgård med generösa gräsytor för lek och aktiviteter. Den plattbelagda terrassen i västerläge blir en naturlig plats för avkoppling och middagar i eftermiddags- och kvällssolen. Till fastigheten hör dessutom ett rymligt dubbelgarage och en uppfart med plats för ytterligare två bilar.

Ett hus med stor potential, gott om utrymme för hela familjen och ett attraktivt läge i ett lugnt och trivsamt bostadsområde.

Huset säljs med friskrivningsklausul.

Varmt välkommen på visning!

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.











Interiör

Entréhall
Rymlig och välkomnande hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder och skor. Här finns garderober som erbjuder praktisk förvaring. Laminatgolv och tapetserade väggar. Från hallen nås samtliga av bostadens rum.

Kök
Rymligt kök med bevarad platsbyggd köksinredning från 1960-talet, där gula skåpluckor och tidstypiskt originalkakel ger rummet karaktär. Här finns laminatgolv, Pergo laminatbänkskiva och diskbänk i rostfritt stål. Köket erbjuder plats för matbord för fyra personer. Den maskinella utrustningen består av spis, kyl, diskmaskin och köksfläkt.

Vardagsrum
Generöst vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp från två väderstreck. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matsalsmöblemang. Parkettgolv och tapetserade väggar. Från vardagsrummet leder en altandörr ut till terrassen i västerläge, där eftermiddags- och kvällssolen kan avnjutas.

Sovrum 1
Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande sängmöbler. Inbyggda garderober erbjuder praktiska förvaringsmöjligheter. Laminatgolv och tapetserade väggar.

Sovrum 2
Ljust och trivsamt sovrum med altandörr som ger direkt utgång till trädgården. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbler. Laminatgolv och tapetserade väggar.

Sovrum 3
Praktiskt rum med plats för säng, skrivbord och förvaringsmöbler. Grå heltäckningsmatta och tapetserade väggar.

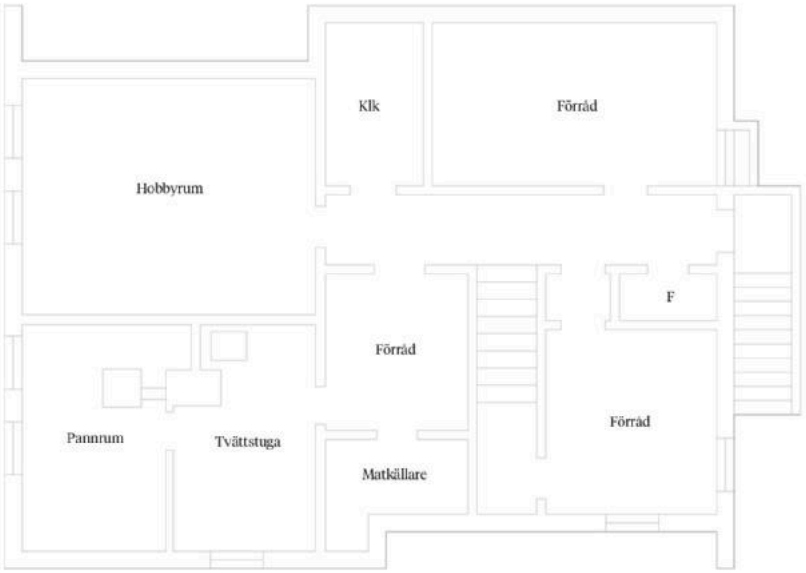
Badrum
Halvkaklat badrum med ljust originalkakel på väggarna och grå- och vitmönstrad mosaikklinker på golvet. Badrummet är utrustat med toalett, handfat, speglar och duschhörna.

Gäst-WC
Praktisk gästtoalett med grått kakel på väggarnas nedre del och PVC-matta på golvet. Utrustad med toalett, handfat, spegel och väggskåp.





Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Västervångsvägen 3, Trelleborg
Utgångspris: 3 295 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING
Pysslingen 4
Belägen i Skåne Trelleborg kommun
Skattesats 31.872 %

ADRESS
Västervångsvägen 3, 231 66 Trelleborg

ANTAL RUM
4 rum och kök varav 3 sovrum

AREA
Boarea 116 kvm / Biarea 116 kvm
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Vid preliminär uppmätning i samband m. energibesiktning uppmättes vardera ca 106 kvm bo- och biarea.

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

TOMT
674 kvm

ÖVRIG TOMT
Stor häckomgärdad gräsmatta

EKONOMI
Taxeringsvärde 2 748 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 639 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1968
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2026-10-07)
Energiklass: E
Energiprestanda: 116 kWh/kvm och år

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden är ca. 59 520 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 41 714 kr
Försäkring: 7 998 kr
Vatten/avlopp: 6 327 kr
Renhållning: 3 481 kr
Antal personer i hushållet: 1

Kommentar: I posten uppvärmning ingår kostnad för hushållsström.

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 Pysslingen 4 finns 3 pantbrev om sammanlagt 169 600 kr

UTEPLATS / BALKONG
Stor terass i västerläge

BYGGNAD
Byggår: 1968

RENOVERINGAR
2015
Renovering av skorsten

2016
Ny källardörr

BYGGNADSSÄTT
Grund: Betongplatta
Stomme: Betong
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 2-glas
Ventilation: Självdrag
Övrigt: Läs mer om möjligheten till bidrag för energieffektivisering av småhus:

https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-for-energieffektivisering-i-smahus/



UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Luft/Vatten-värmepump
Elleverantör: Trelleborgs Energi
Nätbolag: Trelleborgs Elnät AB

VATTEN OCH AVLOPP
Kommunalt vatten och avlopp

TV OCH INTERNET
Fiber

BILPLATS
Dubbelgarage med uppställningsplats för två bilar

ÖVRIGA BYGGNADER
Dubbelgarage

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR
Planbestämmelse: Tomtindelning (1965-08-11) Stadsplan (1965-03-23)

ÖVRIGT
Huset säljs med friskrivningsklausul.

NUVARANDE ÄGARE
Dödsboet efter Nils Gunnar Lundahl

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 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. 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 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

BJURFORS

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.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se

@bjurfors

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors