

Drömmen på landet!



BJURFORS

VÄSTRA VIRESTAD

VÄSTRA VIRESTADS BYAVÄG 75-11

VÄSTRA VIRESTAD

TRELLEBORG

Västra Virestads byaväg 75-11

Hästgård med 12 213 kvm mark, eget ridhus och stall med flera boxar - perfekt för dig som drömmer om ett komplett hästliv i naturnära miljö

UTGÅNGSPRIS	7 495 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	140 kvm
TOMTAREA	12 213 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1929
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Bösarp 5:30 & Bösarp 5:29



ANSVARIG MÄKLARE

Jenny är driven och engagerad och har varit i branschen sedan 2004. Hon ser mäklaryrket som en livsstil. Hon har bott i Trelleborgs kommun sedan 2011 vilket ger henne bra lokalkännedom och ett brett kontaktnät. Viktigast för Jenny är att kunderna känner sig nöjda och trygga längs hela processen så deras rekommendationer kan leda vidare till fler uppdrag.

JENNY RUTHENBERG

Fastighetsmäklare

0739-20 66 51

jenny.ruthenberg@bjurfors.se



Drömmer ni om en komplett
hästgård i naturskönt och rofyllt
läge? Då har ni hittat rätt!

Välkommen

Drömmer ni om en komplett hästgård i naturskönt och rofyllt läge? Då har ni hittat rätt!
Här bor ni ostört med närhet till allt - på bara några minuter når ni riksväg 108 och vidare ut på större vägnät.

På ett fantastiskt och rofyllt läge erbjuds nu denna välutrustade hästgård, Hålsbroholm Gård med allt som krävs för ett bekvämt och funktionellt hästliv. Gården omfattar flera boxar, ridhus 20x40, ridbana 20x60 Foderlada 80 kvm inkl toalett med varmvatten, Stall om ca 180 kvm med 4 storhäst boxar stallgång och en sadelkammare samt ett förråd, Ridhusstallet ca 100 kvm med 4 storhäst boxar samt sadelkammare och stallgång, gödselplatta och höns hus - en komplett anläggning redo att tas i bruk.

Bostadshuset är trivsamt och välplanerat med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum som skapar härliga sällskapsytor. Ett separat matrum bjuder på magisk utsikt över trädgård och hagar, där kvällssolen blir en naturlig del av middagen. Här finns även utgång till uteplatsen - perfekt för sommarens måltider och avkoppling.

Huset rymmer tre sovrum, två badrum samt tvättstuga. Uppvärmning sker via energieffektiv jordvärme, vilket ger låga driftskostnader och ett behagligt inomhusklimat året om.

Den generösa tomten om 12 213 kvm erbjuder gott om utrymme för hagar, odling eller ytterligare utveckling av gården. Här finns en generös terrass om ca 80 kvm, delvis under tak och i västerläge - en perfekt plats för avkoppling och umgänge. Terrassen bjuder på fri utsikt över öppna åkrar och här kan ni njuta av soliga eftermiddagar och magiska solnedgångar.

Här får ni ett komplett boende för er som vill kombinera livskvalitet, djurhållning och naturnära lugn - utan att kompromissa med komfort.

Välkommen att uppleva denna unika gård på plats!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Husets planlösning erbjuder entré och hall där vi finner en praktisk klädkammare samt ingång till tvättstugan, utrustad med tvättmaskin (2025), tortummlare och Nibepannan. Vidare öppnar bostaden upp sig i en härlig öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, där en öppen spis och vackra träbjälkar skapar en varm och inbjudande atmosfär.

Köket är utrustat med gasspis och spishäll, fläkt, ugn, diskmaskin samt kyl och frys. Härifrån når man en ljus matplats med ett fantastiskt fönsterparti som bjuder på fin utsikt och kvällssol. Matplatsen är utrustad med golvvärme (el). Glasade pardörrar leder vidare ut till trädäcket som erbjuder både ytor under tak och öppna solplatser.

Från vardagsrummet når man en separat hall med golvvärme (el) och egen ingång, perfekt som uthyrningsdel eller för tonåringen som önskar ett mer avskilt boende. Här finns ett sovrum samt ett helkaklat badrum med dusch.

I vardagsrummet leder trappan upp till övre plan där ytterligare två sovrum finns. Från ett av sovrummen når man ett badrum utrustat med både dusch och badkar med golvvärme (el) samt en klädkammare. Det tredje sovrummet är generöst tilltaget och har fönster i österläge.

76 Areauppgifter enligt taxeringsinformationen.

Med ett läge mitt emellan Anderslöv och Trelleborg bor ni med perfekt balans mellan lantlig ro och närhet till service. På bara några minuter når ni båda orternas utbud av livsmedelsbutiker, golfbanor, skolor, förskolor, vårdcentral och övrig service. Goda kommunikationer gör dessutom pendlingen enkel mot Malmö, Lund och övriga delar av regionen.



Uteplats i västerläge!



Utsikt mot hagen i härligt västerläge!



Uteplats på innergården





Välkomna in!



I hallen finner vi tvättstugan och en klädkammare



Köket



Detaljbild



Detaljbild



Här finns också öppen spis samt
ger en skön värme de kalla
månaderna på året





Detaljbild



Magiskt rum med en fantastisk utsikt!



Utgång till trädäck och
trädgården



Uteplats



Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum



Trappan som leder upp på övre plan





Här finns en egen ingång med ett sovrums och ett badrum med dusch



Sovrum 1



Detaljbild



Badrum med dusch



Sovrum 2 med eget badrum och klädkammare på övre plan



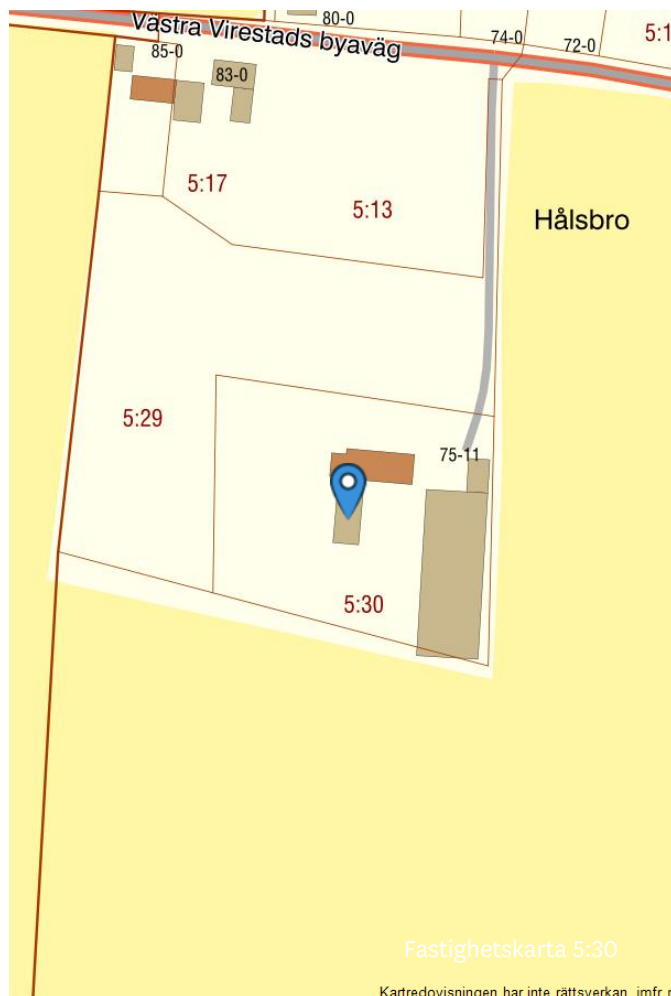
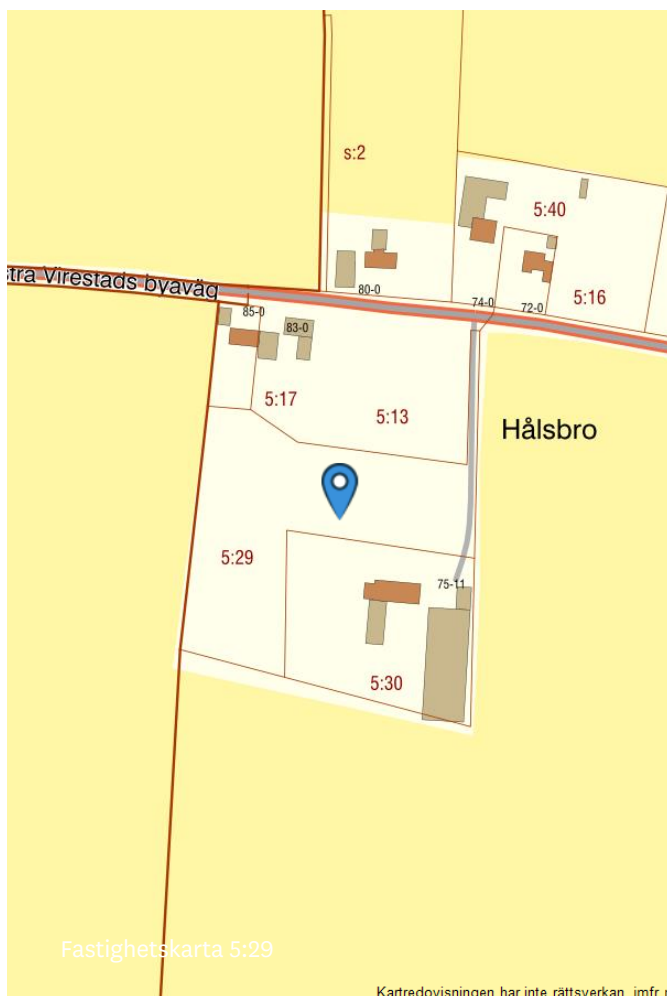
Bild 2



Sovrum 3



Detaljbild



Fakta om bostaden

Västra Virestads byaväg 75-11, Trelleborg
Utgångspris: 7 495 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Bösarp 5:30 & Bösarp 5:29
Belägen i Skåne Trelleborg kommun
Skattesats 31.872 %

ADRESS

Västra Virestads byaväg 75-11, 231 91
Trelleborg

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

Boarea: 140 kvm.
Areakälla: Enligt säljaren

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

TOMT

12 213 kvm.

ÖVRIG TOMT

Bösarp 5:30 - 5098 kvm
Bösarp 5:29 - 7115 kvm

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 436 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 256 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt/avgift 23 500 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-02-13)
Energiklass: D
Energiprestanda: 96 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 49 578 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 39 060 kr
Vatten/avlopp: 7 685 kr
Renhållning: 2 833 kr
Antal personer i hushållet: 4

Kommentar: I uppvärmningsposten
ingår hushållselen samt drift av 5 hästar
via Eon och Tibber.
Nuvarande ägare har villaförsäkring via
Länsförsäkringar och betalar 10.419
kr/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 Bösarp 5:30 & Bösarp
5:29 finns 3 pantbrev om sammanlagt 3
940 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Baksidan erbjuder ett generöst trädäck
om ca 70 kvm, med både takad del och
öppna ytor, perfekt för såväl avkoppling
som sociala tillställningar.

BYGGNAD

Byggår: 1929

RENOVERINGAR

Nuvarande ägare har renoverat:
2021 - kommunalt vatten och avlopp
samt 80 kvm terrass delvis under tak.

2019 - Trädäck om ca 15 kvm.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Gjuten platta
Stomme: Lersten
Fasad: Puts
Takbeklädning: Plåt
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Självdrag

**UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Jordvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.
Egen brunn finns.

TV OCH INTERNET

TV: Fiber finns.

BILPLATS

Stor innergård med plats för flera bilar.

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 kallat 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, kryppgrunder 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 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 köparen omgång. 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/undersokningsskyldighet.

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. Ersättningsarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilda 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 I HANDEL

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.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors