

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Nyrenoverad skånelänga anno 1912 med pool på Kullahalvön

Magnifik nyrenoverad skånelänga från förra sekelskiftet, lantligt belägen på parkliknande trädgårdstomt på vackra Kullahalvön med cykelavstånd till både strand och stad. Toppläge som är populärt bland både ryttare och golfare med fina anläggningar i området och samt kort pendlingsavstånd till Ängelholm, Höganäs och Helsingborg.

Backagårdsvägen 37

8 rok | 276 kvm | Tomt 2.219 kvm

8.900.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Helena Karnsund

0739-82 80 87

helena.k@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att
se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Magnifik nyrenoverad skånelänga från förra sekelskiftet, lantligt belägen på parkliknande trädgårdstomt på vackra Kullahalvön med cykelavstånd till både strand och stad. Villan som är uppförd 1912 disponerar en boyta om 276 kvm fördelad på 2 plan. Många av de ursprungliga detaljerna finns bevarade och villan representerar väl idealen från byggåret. Här finns stora ljusa sällskapsytor med bl a öppen spis och inbyggda bokhyllor, 4 sovrum, 2 badrum och gäst-wc smat tvättstuga. Generös tomt om 2219 kvm med plana gräsytor och stensättningar kring den njurformade poolen, pergola samt trädäck under tak i anslutning till ett mindre gästhus. Huset har ett till stora delar renoverats under 2024 med vackra plankgolv, vattenburen golvvärme och inredning i sobert neutrala färger samtidigt som det fått behålla sin charm och sina vackra originaldetaljer. Under senaste åren har bl a taket lagts om och kök och badrum renoverats. Toppläge som är populärt bland både ryttare och golfare med fina anläggningar i området och samt kort pendlingsavstånd till Ängelholm, Höganäs och Helsingborg.

Representativt entréplan med två separata entréer. Den ena leder oss via välkomnande entréhall med gäst-wc in till stora sällskapsytor i luftiga rum och ett rikligt ljusinsläpp från vackert spröjsade fönster. Här ses en vacker matsal i öppen planlösning med vardagsrummet med modern öppen spis och utgång mot poolområdet samt i anslutning trevligt bibliotek med inbyggda bokhyllor. Inredningen präglas genomgående av vackra snickeridetaljer såsom spröjsade och blyinfattade fönster, breda ekplankgolv samt kalkstensgolv. Rymligt och välutrustat kök med altandörrar mot pool och trädgård. Läcker gasspis från Lofra, nya luckor från Picky Living samt bänkskivor i kalksten är bara några av de fina detaljer vi hittar här. Den andra entreén leder till en privat avdelning med 2 fina sovrum och ett större helkaklat badrum med både badkar och dusch. I den borte entréhallen finns gott om förvaring samt tvättstuga. En trappa leder upp till det övre våningsplanet och här möts vi av ett stort och ljust allrum som erbjuder möjligheter för den nya ägaren att disponera enligt önskemål. Här ses takfönster med balkongfunktion, vackra trägolv och bröstpaneler samt exponerade takbjälkar. I den norra gaveln ses sällskapsrum/tv-rum med öppenspis och platsbyggda bokhyllor, en separat luft-/luftvärmepump samt stora fönsterpartier med utsikt över det vackra landskapet. I den södra delen finns rymligt "master bedroom" med badrum i anslutning, klädkammare samt ett mindre sovrum.

Parkliknande trädgårdstomt omgiven av höga häckar, popplar och fruktträd mm. Framsidan välkomnar med grusad vändplats med rondell av rosor och lavendel samt charmiga gårdsgårdar som tillsammans med omkringliggande åkrar och hästhagar skapar en gemytlig lantkänsla. Mot vändplatsen finns en mindre carport med anslutande förrådsbyggnad samt en uppfart med laddbilsstolpe. Hjärtligt välkomna till en plats att trivas på

OMRÅDET

Lantligt läge på Kullahalvön med närhet till det mesta. Fastigheten är belägen i ett stillsamt odlingslandskap, en kort cykeltur från Strandbadens fina sandstränder och med närhet till allt som Kullahalvön har att erbjuda. Längs med kusten finns charmiga samhällen, vidsträckta strandängar och en vacker natur såsom Mölle och Kullaberg. Höganäscentrum ligger endast 5 km bort, här finns flertalet all service, badplatser, mysiga restauranger och en hamn. Andra utflyktsmål i närheten är Krapperups Slott, med konstitställningar och vacker slottspark samt Arilds pittoreska samhälle. På mindre än en halvtimme nås Ängelholm eller Helsingborg med goda pendlingsmöjligheter med tåg både söderut mot Kastrup och norrut mot Göteborg. Nordvästra Skåne är den region som har näst tätast mellan golfbanorna i hela världen. Endast ett par minuter bort med bil ligger exempelvis St Arilds golfklubb. Närheten till de större städerna längs med västkusten såsom Göteborg, Helsingborg och Malmö är ett faktum tack vare E6:an som passerar förbi kommunen Flygplats för inrikesflyg finns i Ängelholm och nås på en knapp halvtimme och Köpenhamns internationella flygplats ligger endast en dryg timme bort.

Fakta

Bostaden
Adress: Backagårdsvägen 37, 263 91 Höganäs
Kommun: Höganäs
Område: Höganäs - Väsby
Antal rum: 8 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Väsby 3:2
Förbesiktigad: Ja
Säljarförsäkring: Ja

Storlek
Boarea: 276 kvm
Kommentar: Biytor om 23 + 16 + 8 kvm i gästhus och förråd
Tomtarea: 2.219 kvm

Byggnad
Uppvärmning: luft/vattenvärmepump, luft/luftvärmepump samt el
Fönster: 2-glas och 3-glas
Fasad: Puts
Tak: Plåt
Stomme: Tegel, mur, trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Krypgrund/torpargrund
Grundmur: Natursten
Plåtarbete: Lackerad plåt

Ventilation
Självdrag

Energideklaration
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 121 kWh per kvm och år
Energiklass: D
Registrerad: 2022-07-03

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp/minireningsverk

Taxering
Totalt: 4.501.000 kr
Byggnad: 3.597.000 kr
Tomt: 904.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Driftkostnader
El: 61.552 kr
Vatten/Avlopp: 7.700 kr
Sotning: 230 kr
Renhållning: 2.780 kr
Försäkring: 10.061 kr
Driftkostnader totalt: 82.323 kr/år

Servitut
Gemensamhetsanläggning: Höganäs väsby ga:3
ändamål: Vägar
Avtalsservitut Vattenledning
Last: Avtalsservitut Vattenledning, 12-IM7-90/26623.1

Pantbrev
Antal: 8
Belopp: 4.600.000 kr



Renoveringar

Renoveringar: 2005 – Badrum på ovanvåning.

2012 – Badrum på markplan.

2016 – Minireningsverk (Ecobox) 2016

2017 – Tvättstuga.

2021 – Plåttak.

2023-24: Tvättstuga - ny tvättmaskin, tvätt/torkmaskin och torkskåp

2023-24: Renovering av bottenvåning (alla rum utom stora badrummet)

- Luft-vattenvärmepump och vattenburen golvvärme
- Nya golv (Bjelin)
- Nya innerdörrar, karmar och foder
- Fönster ersattes med ny dörr mot poolområde med ny trappa i marktegel
- Nya terassdörrar (Qvesarum)
- Nya innertak och ytskick i samtliga rum
- Gäst-WC renovering allt
- Nytt kök (Picky Living)
- Nya elkontakter
- Samtliga fönster renoverades och målade

2022-24: Pool – ny cirkulationspump, ny luftvärmepump och nytt överdrag

2025: Ny öppen spis (Kalfire)Övriga byggnader: Poolhus/gästhussamt förråd och lekstuga

Försäkring, fullvärde: Ja

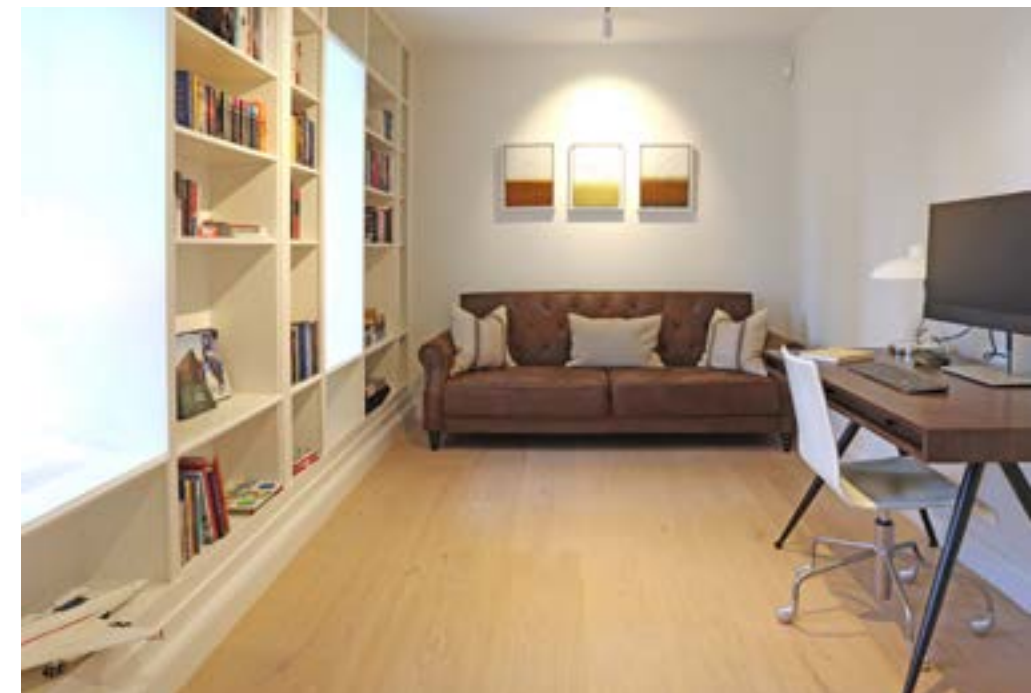


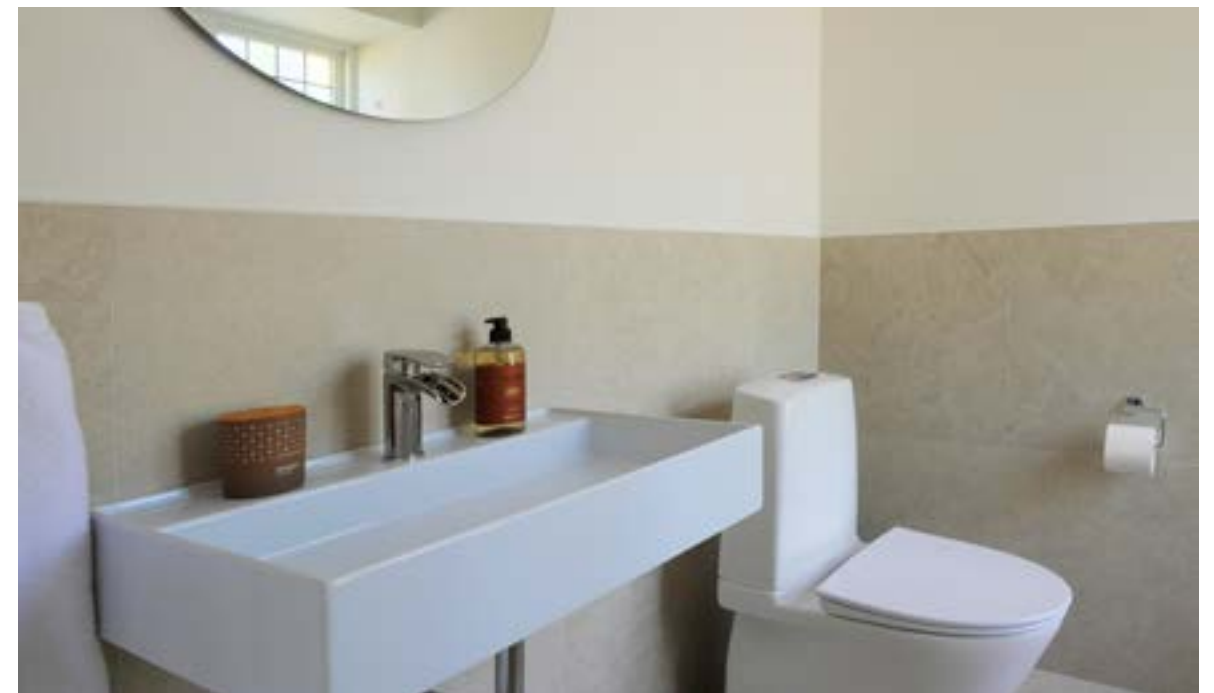




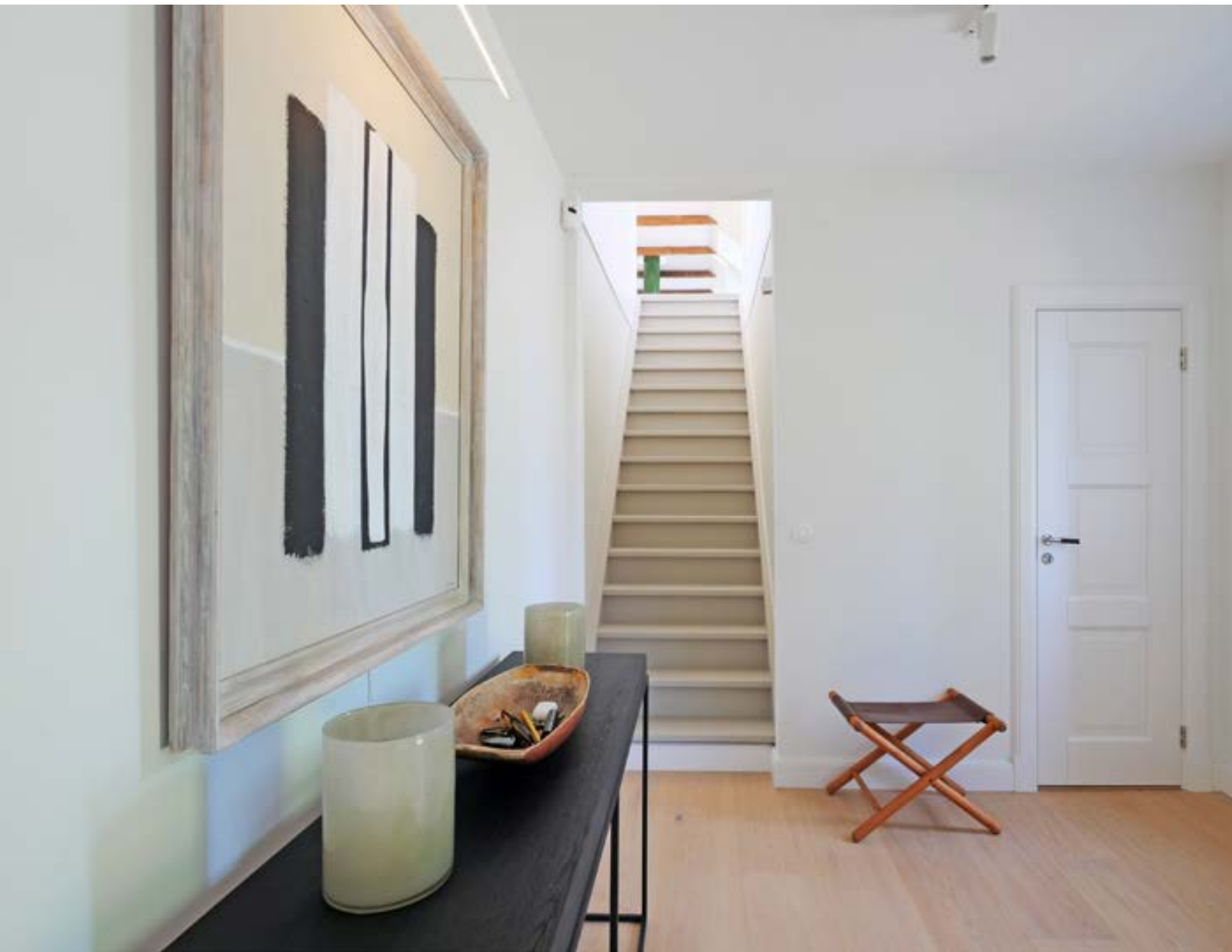




















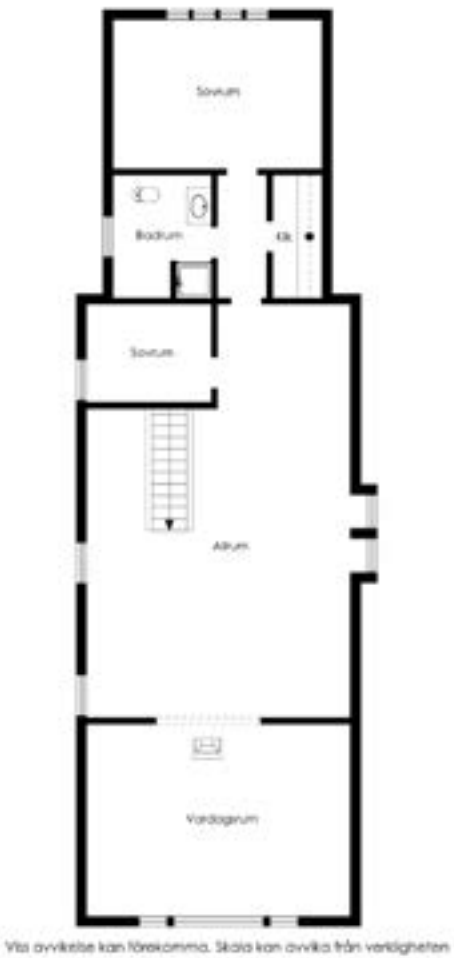
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Helena Karnsund

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
0739-82 80 87
helena.k@sothebysrealty.se

Jag har listats som en av de tio bäst säljande mäklarna i Sverige och har förmedlat profilhem i över 20 år. Jag skapar förtroende genom att vara tillgänglig, lyhörd, engagerad och målinriktad. Försäljningen skräddarsys med fokus på service och kvalitet för högsta försäljningspris. Jag har flera rekordförsäljningar, många rekommendationer och återkommande familjer.

Jag arbetar i premiumsegmentet på Bjärehalvön i Skåne och i Stockholm. Jag har en civilekonomexamen från Lunds Universitet (inriktning marknadsföring) och många års erfarenhet inom Direct Marketing, samt meriterande kunskaper i psykologi och konst. Jag har tillbringat alla mina somrar på Bjärehalvön och bor nu permanent i Torekov, efter 30 år på Lidingö.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersöknings- plikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köpares undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning över- lämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

