

Stilfullt renoverad familjevilla

BJURFORS

SYMFONIBYN

PRELUDIEVÄGEN 2

SYMFONIBYN
STAFFANSTORP

Preludievägen 2

Här erbjuds otaliga möjligheter. Inflyttningsklart hus med generösa sällskapsytor och lummig trädgård!

UTGÅNGSPRIS	5 195 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	167 kvm
TOMTAREA	568 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1975
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Stanstorp 5:163



ANSVARIG MÄKLARE

Michelle är en ambitiös och målmedveten tjej som drivs av nya utmaningar. Efter att tidigare ha arbetat i servicebranschen vet hon vad som krävs för att ge sina kunder det lilla extra. Michelles engagemang och noggrannhet bidrar till att både köpare och säljare känner sig trygga och blir helnöjda med sin bostadsaffär.

MICHELLE KORÉN

Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 67 47
michelle.koren@bjurfors.se



Välkommen

Varmt välkomna till denna fantastiska familjevilla som erbjuder alla faciliteter man kan önska sig. Huset är gediget byggt med bra förvaringsmöjligheter och väldisponerad planlösning som går att ändra efter behov. Här finns stora sällskapsytor med integrerad planlösning mellan kök och vardagsrum. Tillsammans med bostadens breda fönsterpartier som släpper in mängder med naturligt ljus skapas det en trivsamt och luftig atmosfär. Det stilfulla köket bjuder in med sina generösa arbetsytor och leder vidare till ett stort uterum och trädgård på insynsskyddat läge. För närvarande finns fyra sovrum, men fler kan det bli. Fastigheten är perfekt belägen i lugnt villakvarter med garage och mysig hörntomt. Här spenderar man mer än gärna tid under sommarhalvåret. Huset har genomgått en omfattande renovering där även sällar och fönster är bytta.

Bo på lugn gata och i populärt område med närhet till så väl Staffanstorps centrum som matbutiker, förskolor och skolor. Det finns bra bussförbindelser och närhet till motorvägspåfart för den som pendlar. Ett perfekt boende för barnfamiljen som måste upplevas på plats!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Följ gången mot husets entré och stig in i den rymliga hallen där man direkt får en bra överblick över bostadens sociala planlösning. I detta rum finns förvaringsmöjlighet under trappan till vänster. På golvet ligger praktisk klinker som övergår till fin ekparkett i stora delar av bostaden. Golven flyter sömlöst genom rummen och skapar en fräsch och enhetlig känsla tillsammans med genomgående ljust målade väggar. I anslutning till hallen finns dels en stor tvättstuga med groventré men även det första av två badrum. Badrummet är inrett med ljust kakel och mörk klinker samt utrustat med wc, dekorativ kommod samt dusch med vikbara glasväggar.

Planlösningen leder vidare till en stor öppen yta som rymmer både kök och vardagsrum. Det stilfulla köket med generösa arbetsytor och massvis med förvaringsutrymmen lämnar plats åt flera kockar samtidigt. Inredningen består av gråa luckor från IKEA som möter en elegant bänkskiva i marmorimitation. Det är utrustat med induktionshäll med fläkt, ugn, kyl, frys och diskmaskin. Här finns även en trevlig köksö som passar utmärkt för läsläsning eller sällskap under tiden som maten bereds. I anslutning till köket nås dels en naturlig matplats men även det härliga inglasade uterummet med yta för ett par möblemang. Ett mycket tacksamt utrymme som förlänger vardagsrummets sociala ytor.

Härifrån tar man sig sedan vidare till den lummiga trädgården med plats för barnens aktiviteter. Njut av den varierande växtligheten med fruktträd och perenner.

Tillbaka in i huset finns även det inbjudande vardagsrummet med underbara sällskapsytor för hela familjen, släkt och vänner. Här kan man njuta av en stämningshöjande kakelugn under vinterhalvåret. De breda fönsterpartierna i två väderstreck släpper in härligt ljus över den lättmöblerade ytan som kan delas av till ett extra sovrum om så önskas. Detta våningsplan erbjuder även ett sovrum.

Följ trappan till andra våningen som är välplanerad med tre rogivande sovrum, allrum och ett stilfullt kaklat badrum med dusch. Det största sovrummet är beläget med fönster åt trädgården. Här finns yta för dubbelsäng, garderober och kontorsplats om så önskas. Detta rum skulle kunna byggas om till två rum vid behov. De två andra sovrummen är perfekta barnrum.







“

Härligt inglasat uterum med yta för ett par möblemang. Ett mycket tacksamt utrymme som förlänger vardagsrummets sociala ytor





“

Njut av den varierande växtligheten med
fruktträd och perenner





“

Stämningshöjande kakelugn och breda
fönsterpartier i två väderstreck som släpper in
härligt ljus över den lättmöblerade ytan









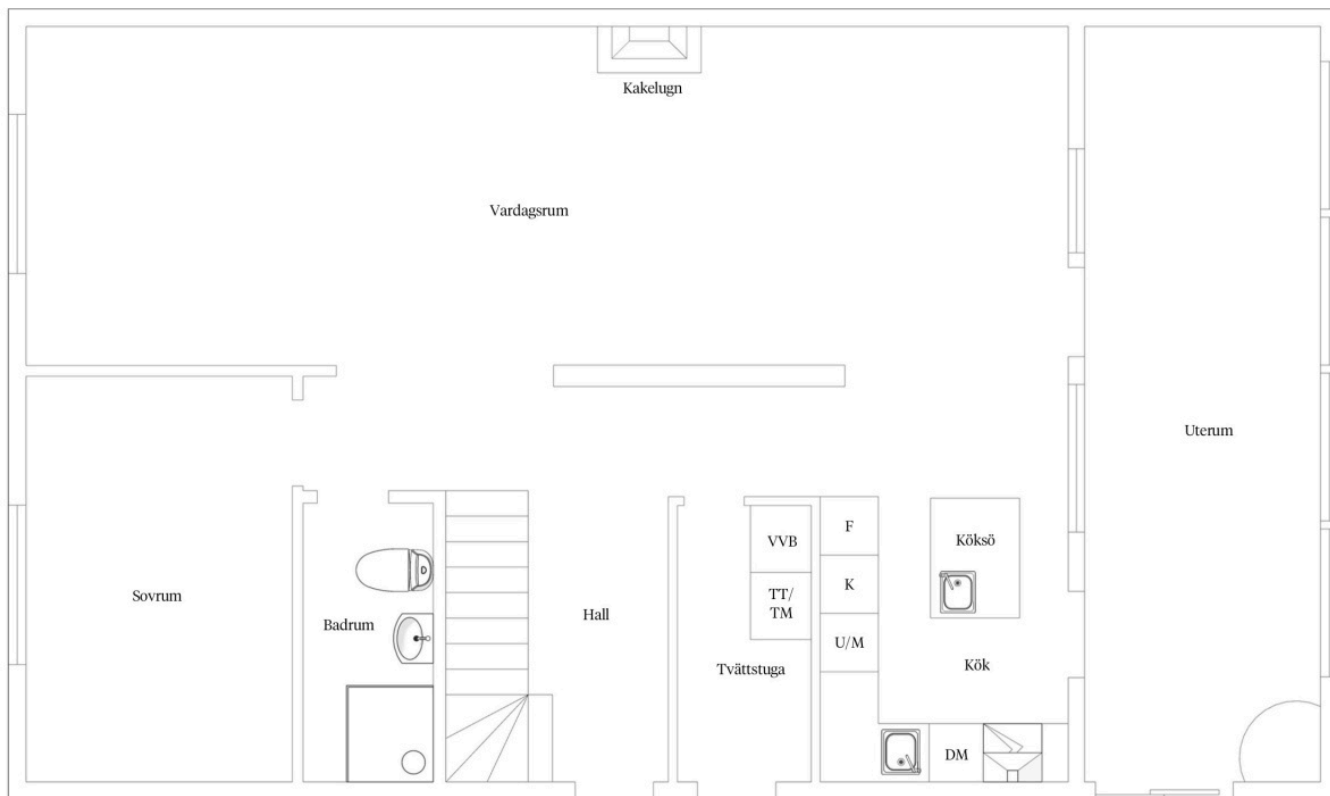




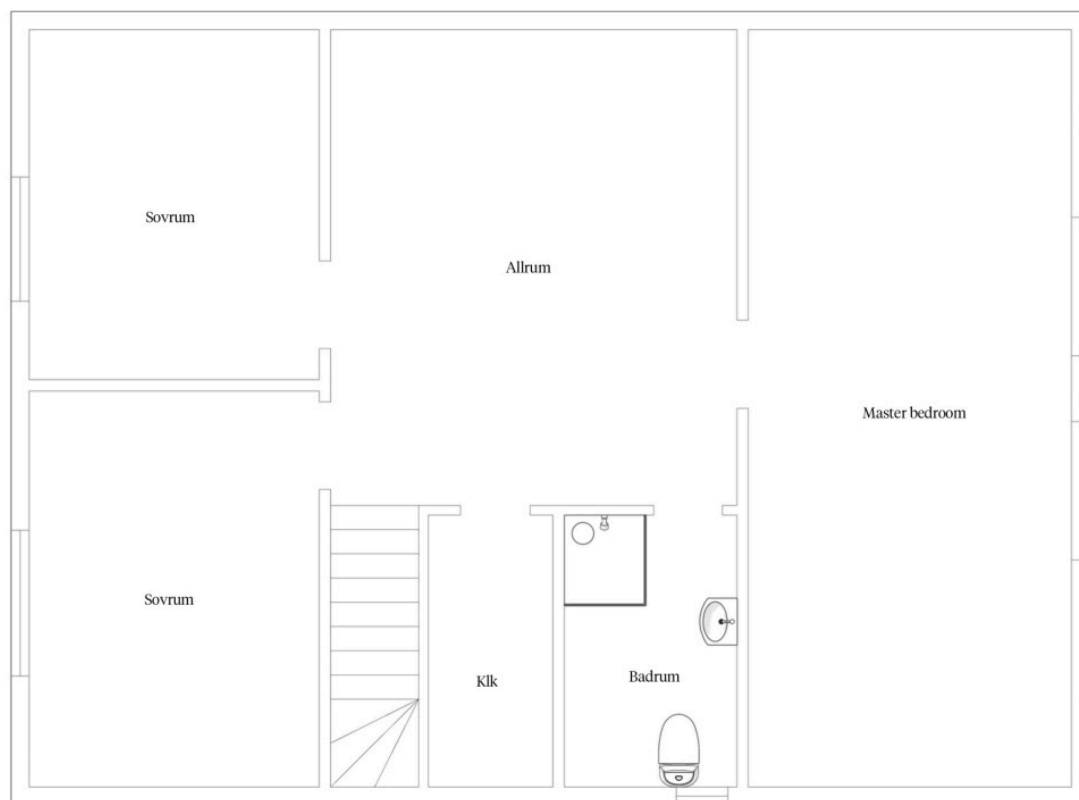








ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Preludievägen 2, Staffanstorp
Utgångspris: 5 195 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Stanstorp 5:163
Belägen i Skåne Staffanstorp kommun.
Skattesats 30.54%

ADRESS

Preludievägen 2, 24542 Staffanstorp

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 167 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

568 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 788 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 568 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1975
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E
Energieffektivitet: 126 kWh/kvm och år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 40 100 kr/år och
fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 6 500 kr
Renhållning: 3 600 kr
Hushållsström: 30 000 kr

Kommentar: I kostnad för el ingår även
uppvärmning.

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 Stanstorp 5:163 finns 10
pantbrev om sammanlagt 2 000 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1975

RENOVERINGAR

2024 - Totalrenoverat huset invändigt
2024 - Garage delvis renoverat
2024 - Ny fasadpanel
2024 - Ny el dragen

2024 - Nya fönster och terrassdörrar
2024 - Nya ytterdörrar
2023 - Nya syllar

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta
Stomme: Trä
Fasad: Tegel och trä
Takbeklädnad: Takpannor
Ventilation: Självdrag och mekanisk
frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Luft/luftvärmepump och direktverkande
el.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage med förråd

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1973-
06-18)

NUVARANDE ÄGARE

Ann Cathrine Sjöstrand, Kent Peter
Sjöstrand, Elin Anna Sjöstrand, Adam
Oscar Sjöstrand

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen



här rör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 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, krypgrunder och andra svårt illgängliga 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.



SEB

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt 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 köpeskilningen 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 säljansvarsförsäkring. 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.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskilningen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGVARE. 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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 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: 30 %
Annonsering Tilläggprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

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 mäklarfirmor. 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 köplara 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.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors