

Gediget och trivsamt hus centralt beläget.



BJURFORS

LIMHAMN

CASTNERSGATAN 14

LIMHAMN

LIMHAMN

Castnersgatan 14

Perfekt familjehus - öppna ljusa sällskapsytor och mycket
välskött grönskande trädgård.

	6 900 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	144 kvm
BIAREA	16 kvm
TOMTAREA	704 kvm
PLAN	1-plansvilla
BYGGÅR	1960
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Tjuren 4



ANSVARIG MÄKLARE

Anettes karriär som fastighetsmäklare började redan 1990 på Limhamn, och med hennes bakgrund och tidigare erfarenheter så vet Anette att varje bostadsaffär är unik. Hennes insikt att det är en av livets största affärer och att det krävs av henne som mäklare att vara engagerad, ha ett högt mål och leverera har resulterat i många återkommande kunder under åren. Anette har också sedan många år tillbaka förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundet som styrelsemedlem i Skånekretsen.

ANETTE ANDERSSON

Fastighetsmäklare
0708-73 83 63
anette.andersson@bjurfors.se



Välkommen

Ett hem att trivas i - lugnt beläget mitt i attraktiva Limhamn

På en stillsam och insynsskyddad gata, bara ett stenkast från Limhamns levande centrum, väntar denna välbyggda villa med tidlös karaktär och stor trivselfaktor. Här möts gedigen kvalitet från 1960-talet och en planlösning som fortfarande känns lika modern och funktionell - perfekt för familjelivet.

Redan när du kliver in infinner sig känslan av rymd och ljus. Husets generösa sällskapsytor bjuder in till umgänge, där vardagsrummet och matplatsen smälter samman i en öppen och social miljö. De stora fönsterpartierna fyller rummen med ett härligt dagsljus samtidigt som de erbjuder en rogivande vy över den lummiga, insynsskyddade trädgården.

Den uppvuxna välskötta trädgården är en grön oas som omfamnar huset och erbjuder sol från morgon till kväll. Söderläget skapar perfekta förutsättningar för långa sommardagar, grillkvällar och avkoppling, medan det inglasade uterummet förlänger utesäsongen och blir en naturlig samlingsplats oavsett väder.

Tre väl tilltagna sovrum ger gott om plats för familjen, gäster eller hemmakontor, och den genomtänkta planlösningen skapar ett hem som är lika funktionellt som trivsamt. Som en extra tillgång finns dessutom en rymlig vind med generösa förvaringsmöjligheter och potential för den som önskar skapa ytterligare utrymme efter behov samt en rymlig walk in closet.

På den stenlagda uppfarten finns plats för en till två bilar, och garaget erbjuder ytterligare parkeringsmöjlighet eller praktisk förvaring.

Området har en historia som märks i den gedigna bebyggelsen. Husen uppfördes av Skånska Cement för företagets anställda och präglas än idag av kvalitet, grönska och ett lugn som är svårt att hitta så nära stadens puls.

Här bor du med allt inom bekvämt gångavstånd.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Allmän beskrivning: Entréplan

Välkommen in i en rymlig och inbjudande hall med goda avhängningsmöjligheter. Här möts du av ljusa, målade väggar och ett praktiskt klinkergolv i keramik som skapar ett stilrent första intryck.

I direkt anslutning till hallen finns en gäst-WC med dusch. Badrummet är utrustat med WC, handfat med spegelskåp och belysning. Väggarna är kaklade och golvet är belagt med keramiska plattor.

Rakt fram från entrén ligger bostadens första sovrum. Rummet har ljusa målade väggar och ett vackert nyslipat parkettgolv som ger en varm och ombonad känsla.

Hemmets sällskapsdel består av ett generöst vardagsrum i öppen anslutning till matsalen. De ljusa väggarna tillsammans med den nyslipade originalparketten skapar en trivsamt och tidlös atmosfär. Från vardagsrummet nås det inglasade uterummet som förlänger säsongen och erbjuder en härlig plats för avkoppling. Matsalen rymmer med lätthet ett större matbord för både vardag och fest.

Köket ligger i anslutning till matsalen och är utformat som ett praktiskt parallellkök. Den vitmålade köksinredningen kombineras med spis med glaskeramikhäll, diskmaskin samt kyl och frys, vilket ger goda förutsättningar för både matlagning och

förvaring.

Sovrum 2 och 3 är båda trivsamma rum med ljusa målade väggar och mjuk heltäckningsmatta. Sovrum 2 erbjuder dessutom en praktisk garderobsvägg som ger gott om förvaringsutrymme.

Det större badrummet är utrustat med badkar, bidé, tvättställ med kommod samt spegelskåp med integrerad belysning. Väggarna är kaklade och golvet har plastmatta.

Tvättstugan är rymlig och funktionell med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Härifrån finns även utgång till det inglasade uterummet. Via en praktisk passage nås groventrén, garaget och ett separat förrådsutrymme.

Från den mindre hallen intill matrummet finns en lucka upp till vinden som har goda förvaringsmöjligheter. I hallen finns också en walk in closet.

ALLMÄN BESKRIVNING

Entréplan

Välkommen in i en rymlig och inbjudande hall med goda avhängningsmöjligheter. Här möts du av ljusa, målade väggar och ett praktiskt klinkergolv i keramik som skapar ett stilrent första intryck.

I direkt anslutning till hallen finns en gäst-WC med dusch. Badrummet är utrustat med WC, handfat med spegelskåp och belysning. Väggarna är kaklade och golvet är belagt med



keramiska plattor.

Rakt fram från entrén ligger bostadens första sovrum. Rummet har ljusa målade väggar och ett vackert nyslipat parkettgolv som ger en varm och ombonad känsla.

Hemmets sällskapsdel består av ett generöst vardagsrum i öppen anslutning till matsalen. De ljusa väggarna tillsammans med den nyslipade originalparketten skapar en trivsamt och tidlös atmosfär. Från vardagsrummet nås det inglasade uterummet som förlänger säsongen och erbjuder en härlig plats för avkoppling. Matsalen rymmer med lätthet ett större matbord för både vardag och fest.

Köket ligger i anslutning till matsalen och är utformat som ett praktiskt parallellkök. Den vitmålade köksinredningen kombineras med spis med glaskeramikhäll, diskmaskin samt kyl och frys, vilket ger goda förutsättningar för både matlagning och förvaring.

Sovrum 2 och 3 är båda trivsamma rum med ljusa målade väggar och mjuk heltäckningsmatta. Sovrum 2 erbjuder dessutom en praktisk garderobsvägg som ger gott om förvaringsutrymme.

Det större badrummet är utrustat med badkar, bidé, tvättställ med kommod samt spegelskåp med integrerad belysning. Väggarna är kaklade och golvet har plastmatta.

Tvättstugan är rymlig och funktionell med tvättmaskin,

torktumlare och torkskåp. Härifrån finns även utgång till det inglasade uterummet. Via en praktisk passage nås groventrén, garaget och ett separat förrådsutrymme.

Från den mindre hallen intill matrummet finns en lucka upp till vinden som har goda förvaringsmöjligheter. I hallen finns också en walk in closet.

















RITNING

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

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

Fakta om bostaden

Castnersgatan 14, Limhamn
Utgångspris: 6 900 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Tjuren 4
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Castnersgatan 14, 216 16 Limhamn

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 144 kvm.
Biarea: 16 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt säljaren.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen 128 kvm.

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

TOMT

704 kvm.

ÖVRIG TOMT

Välskött och uppväxt trädgård med
gamla äppel-, plommon- och
körsbärsträd.

EKONOMI

Taxeringsvärde 6 147 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 2 407 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1960
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2022-08-25)
Energiklass: G
Energiprestanda: 376 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 54 490 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 45 000 kr
Vatten/avlopp: 7 500 kr
Renhållning: 1 990 kr
Total elförbrukning: 23 090 kWh/år

Kommentar: I uppvärmningskostnaden
ingår även hushållselen.

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 Tjuren 4 finns 5 pantbrev

om sammanlagt 95 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Inglasad uteplats med skjutdörrar i
söder/västerläge. Keramiska plattor på
golvet.

BYGGNAD

Byggår: 1960

RENOVERINGAR

1985: Tillbyggnad: Entré, hall, sovrum
samt gäst-wc.
2005: Delvis nya fönster.
2023: Nytt tak.
2026: Målades snickerier på fastigheten.

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Oisolerad betongplatta på mark
Stomme: Siporex
Fasad: Siporex och tegel
Takbeklädnad: Tegelpannor
Fönster: 3-glas isoler och 2-glas
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: El-vattenburen
värme
Elleverantör: Eon

VATTEN OCH AVLOPP



Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Garage samt biluppsamlingsplats för bil.

ÖVRIGA BYGGNADER

Vidbyggt garage samt friliggande förråd på tomten.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1939-09-18) Stadsplan (1938-10-06)

NUVARANDE ÄGARE

Kim Sigvard Forss

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 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.

limhamn@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors