

Ståtlig 20-tals villa full av historia och potential



BJURFORS

TROLLSJÖOMRÅDET

VILLAVÄGEN 12

TROLLSJÖOMRÅDET

ESLÖV

Villavägen 12

En möjlighet för dig att omforma denna historiska egendom till din alldeles egna privata bostad eller fortsätta med nuvarande upplägg.

UTGÅNGSPRIS	5 490 000 kr
ANTAL RUM	15
BOAREA	325 kvm
BIAREA	175 kvm
TOMTAREA	1 316 kvm
PLAN	2 plan med källare
BYGGÅR	1929
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Bryggeriet 20



ANSVARIG MÄKLARE

Lars har jobbat som mäklare sedan 1994 och har en gedigen erfarenhet av bostadsmarknaden i och omkring Lund. Han är framför allt specialist på villor men arbetar även framgångsrikt med bostadsrätter. Lars har alltid bott i Lund vilket ger ett stort lokalt nätverk. Han är en glad och pigg person med glimten i ögat och alltid nära till skratt. En duktig kommunikatör som gör allt för att båda parterna ska vara helt nöjda med sin bostadsaffär. Alltid anträffbar och redo att besvara frågor eller för att bara stämma av läget.

LARS JÖNSSON

Fastighetsmäklare / Partner
0705-58 86 88
lars.jonsson@bjurfors.se



Välkommen

Denna pärla byggd 1929 uppfördes ursprungligen som privatbostad, men har därefter byggts om för verksamhet och tjänat som bland annat studieförbund, ungdomsboende samt tandläkarpraktik.

Nu är tiden mogen för en ny era och det ges möjlighet för dig att omforma denna historiska egendom enligt egna önskemål.

Huset erbjuder generösa ytor med 325 boarea och 175 kvm biarea fördelat på två plan och inredd källare. Vägen framåt öppnar upp för oändliga möjligheter för förvandlingen av denna villa, det finns bevarade originaldetaljer kvar såsom en otroligt vacker och gedigen trappa, detaljrika fönster, och en öppen spis. Nuvarande planlösning har på 15 rum, 3 kök, 6 duschar samt 8 toaletter.

Väl inne i huset framgår tidsåldern tydligt och ett genomgående tema är vita väggar i kontrast med hantverksmässiga och massiva karmar, knutar och fönsterlister. Samtidigt ger de spröjsade fönsterna huset en charmig karaktär. Badrummen renoverades 2015 tillsammans med anpassning av ventilationssystem och brandskydd enligt verksamhetens förordningar.

Oavsett dina behov och ambitioner kan du här skapa din drömvilla, ett generationsboende, använda huset för uthyrning eller verksamhet.

Villavägen 12 ligger på optimal hörntomt i Trollsjöområdet med direkt närhet till Eslöv Centrum och dess utbud. Goda kommunikationsmöjligheter till Lund, Malmö och Helsingborg för den som pendlar. Här finns även förskolor, skolor och vårdcentral.

Välkommen på visning !



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entréplan

Entré/Hall

Innanför entrén välkomnas man av hallen och till höger finns det ståtliga trappan upp till ovanvåningen. Fönsterna har dekorativa spröjs och här finns även en öppen spis (har inte använts de senaste åren).

Kontor/Rum 4

Detta rum används för tillfället som kontor. Det skiljs av mot hallen genom det som tidigare använts som en receptionsdisk med en bevarat fönsterparti med vackert färgat glas. I hörnan finns även ett vackert burspråk med stora fönsterpartier.

Kök

Fullutrustat kök med spishäll med dubbelugn, inbyggnadsugn, fläkt, micro, kyl och frys (6st totalt).

Vardagsrum

Vardagsrummet är lite större än de övriga på entréplan och har bevarad fiskbensparkett. Används för tillfället som sovrum.

Rum 1-6

Används i dagsläget som sovrum. Golvet är laminat och väggarna är målade på vävtapet.

Badrum 1

Utrustat med toalett, handfat och dusch. Helkaklat med vit kakel och grå klinker.

Badrum 2

Utrustat med handfat samt toalett. Plastmatta och vävtapet på väggarna.

Ovanplan

Rum 7-12

Likvärdiga sovrum som på entréplan. Vitmålade väggar och laminatgolv.

Badrum 3 & 4

Klinker på golvet och målad tapet på väggarna. Utrustade med toalett, handfat samt dusch.

Källarplan

Rum 13 & 14

Dessa rum har närmast används som sovrum samt lektionssal. På golvet ligger klinker och väggarna är vitmålade. I ett av rummen finns för tillfället ett kök utrustat med ugn.

Tvättstuga

Utrustat med tvättmaskin, torkskåp och tvättho.

Duschrum

I källaren finns för tillfället ett duschrum med 3st separata duschutrymmen som skiljs av med kaklade väggar.

Badrum

Utrustat med toalett och handfat. Klinker på golvet och målad tapet på väggarna.



















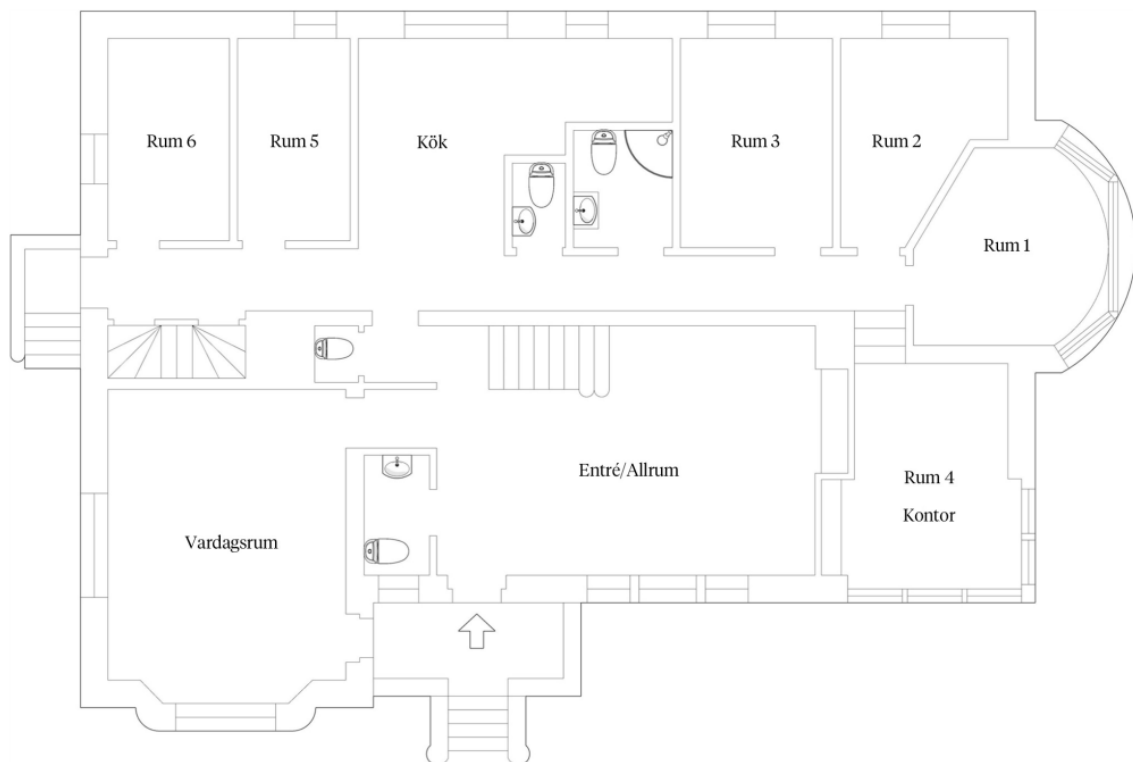






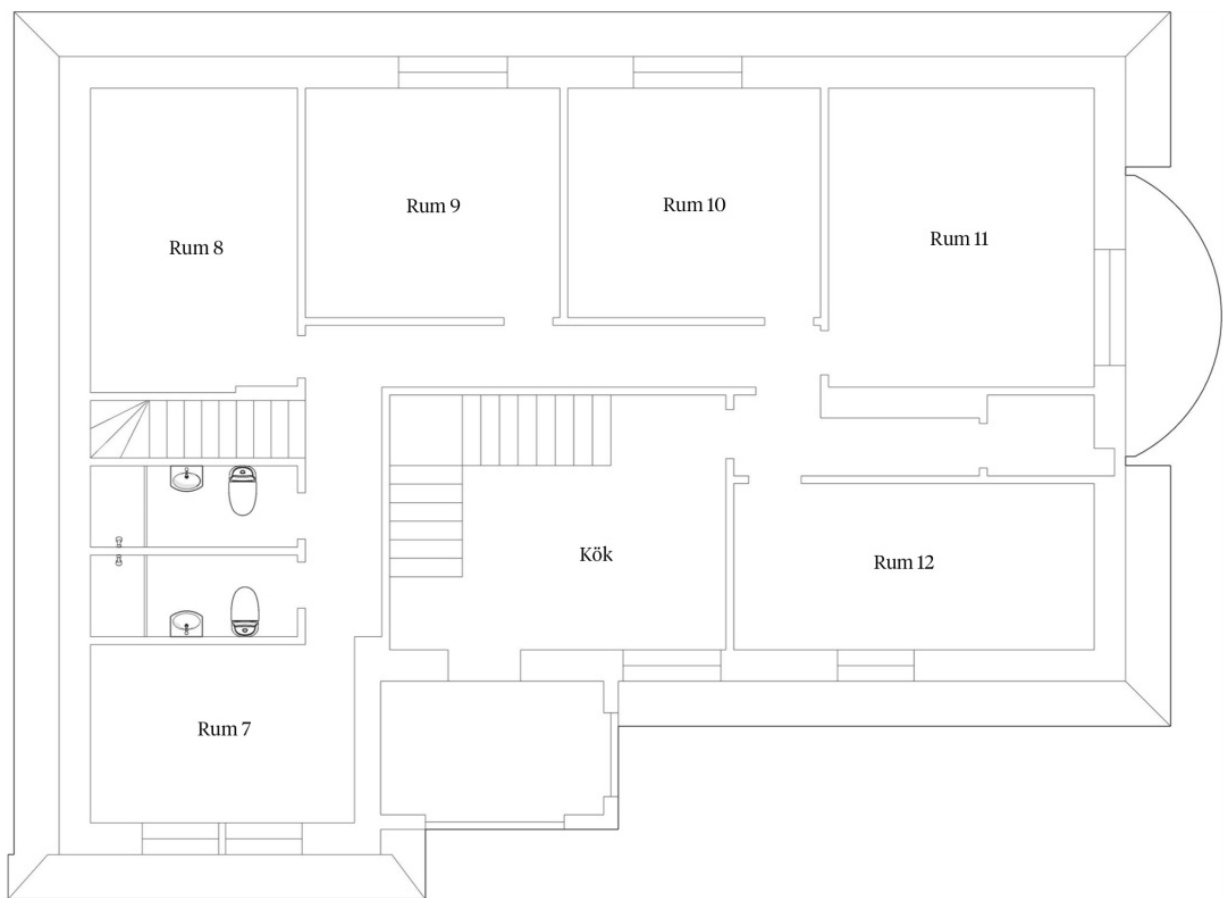






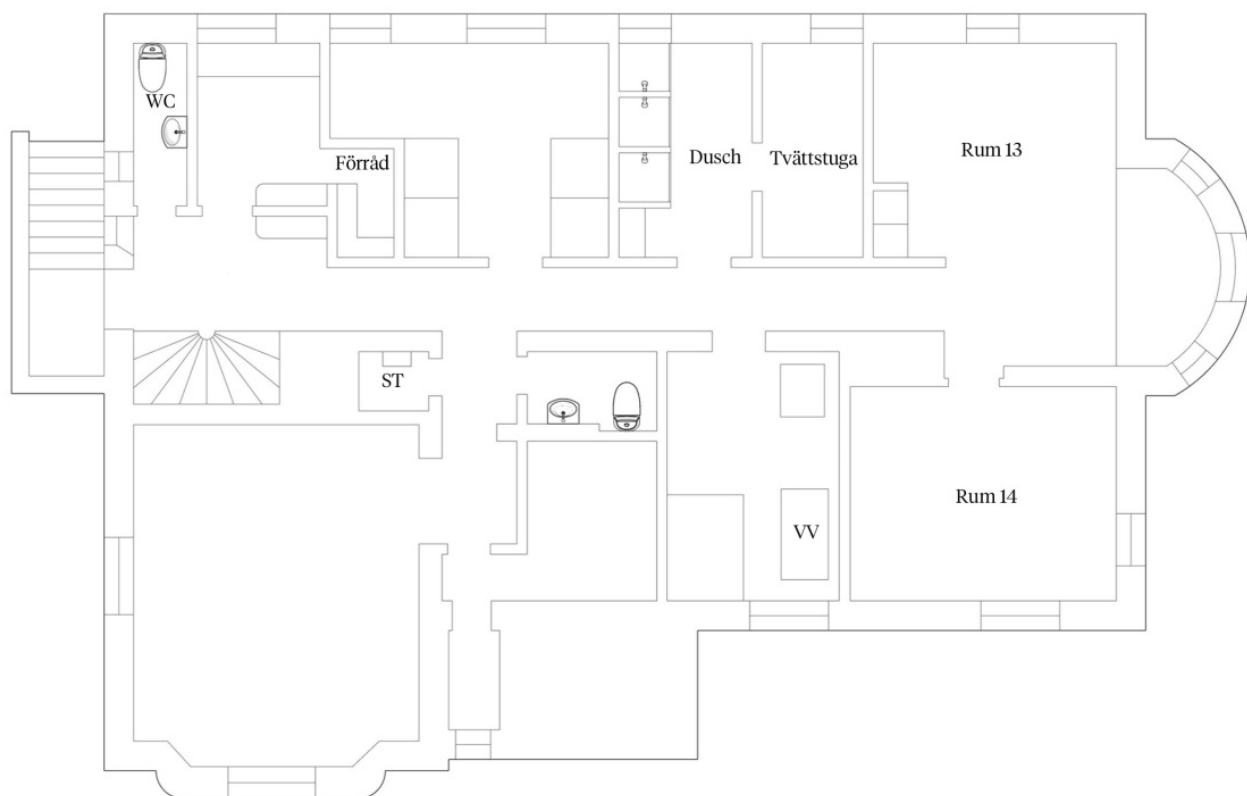
ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



OVANVÅNING

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



KÄLLARE

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Villavägen 12, Eslöv
Utgångspris: 5 490 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Bryggeriet 20
Belägen i Skåne Eslöv kommun.
Skattesats 31.99%

ADRESS

Villavägen 12, 24131 Eslöv

ANTAL RUM

15 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 325 kvm.
Biarea: 175 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

1 316 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 927 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 2 982 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2015-06-12)

Energiklass: G

Energiprestanda: 177 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 126 000 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 50 000 kr
Försäkring: 12 000 kr
Vatten/avlopp: 10 000 kr
Renhållning: 4 000 kr
Hushållsström: 50 000 kr

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 Bryggeriet 20 finns 6
pantbrev om sammanlagt 2 400 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1929

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare
Stomme: 2 kanals tegel
Fasad: Puts
Takbeklädnad: Tegelpannor
Fönster: 2 glas i varierande ålder

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft
Besiktigad: 2022-6-16

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen
värme, fjärrvärme
Elleverantör: Krafteringen

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om, kommunalt
avlopp

TV OCH INTERNET

Fiber

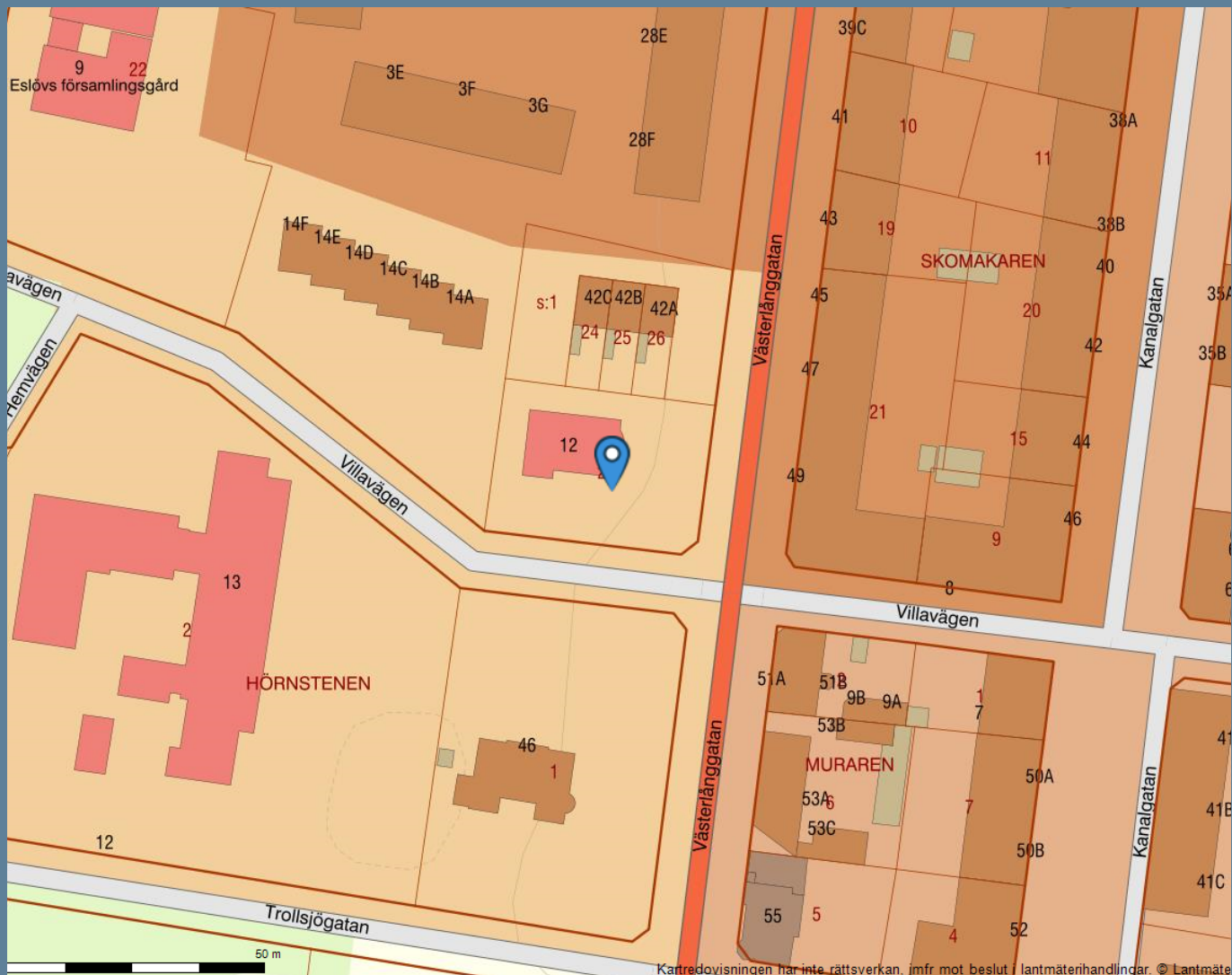
RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Stadsplan (1971-09-
07) Tomtindelning (1963-11-15)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Eslöv
Bryggeriet GA:1

NUVARANDE ÄGARE

Svalans Ungdomshem AB

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör 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, krypgunder 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.



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 symptom 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 säljansvarsförsäkring. 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 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 RÅDGIVNING

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 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. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilda fastighetsmäklaren.

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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 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 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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors