

Exklusiv skånelänga på magiskt läge



BJURFORS

DJURSLÖV

KROKÅKERSVÄGEN 32

DJURSLÖV
STAFFANSTORP

Krokåkersvägen 32

Exklusiv avstyckad gårdsfastighet med pool, gästhus och magiska sällskapsytor i naturskönt läge där lantlig charm möter modern elegans.

UTGÅNGSPRIS	10 000 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	260 kvm
TOMTAREA	6 122 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1855
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Djurslöv 7:5



ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

JOACIM ERNSTSSON
Fastighetsmäklare / Partner
0701-64 67 11
joacim.ernstsson@bjurfors.se



Välkommen

Bakom den långa uppfarten, omgiven av böljande skånska landskap och uppvuxen grönska, väntar en avstyckad gårdsfastighet där varje detalj präglas av harmoni, kvalitet och känsla. Här möts det lantliga lugnet och den moderna elegansen i en miljö skapad för både avkoppling och sociala sammanhang.

Den vitputsade huvudbyggnaden tillsammans med den friliggande byggnaden i vinkel formar en skyddad innergård med pool, trädäck och generösa loungeytor. Atmosfären är privat och rofylld, nästan resortliknande, med öppna vyer över fälten och solen som följer tomten från morgon till kväll.

Invändigt genomsyras bostaden av ljus, rymd och tidlös design. Synliga takbjälkar, gedigna trägolv och stora fönsterpartier skapar ett varmt och elegant hem där det klassiska möter det moderna på ett naturligt sätt. Sällskapsytorna är generösa och inbjudande med en planlösning som bjuder in till långa middagar, stora familjesammanskomster och lugna kvällar framför brasan.

Köket är hemmets självklara mittpunkt. Den stora köksön, de vackra materialvalen och den öppna kontakten mot matplats och vardagsrum skapar en social och exklusiv miljö där både vardag och fest får ta plats. Här finns en självklar känsla av kvalitet och funktion i perfekt balans.

På övre plan väntar flera rofyllda sovrum och öppna allrumsmiljöer där de charmiga snedtaken och de synliga bjälkarna förstärker bostadens karaktär ytterligare. Här skapas naturliga ytor för både familjeliv, arbete och återhämtning.

Badrummen håller en hög standard med stilrena materialval, dusch, badkar och bastu som tillsammans skapar en känsla av privat spa.

Utomhusmiljön är något alldeles extra. Poolområdet med sina stora trädäck och skyddade uteplatser blir sommarens naturliga samlingspunkt medan den stora trädgården erbjuder frihet, lugn och en närmast magisk inramning mot



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entré

Redan vid första steget in möts man av en varm och välkomnande känsla där husets karaktär genast gör sig påmind. Golvet i tegel tillsammans med de gedigna trädetaljerna och den öppna kontakten mot bostadens sociala ytor skapar ett elegant och tidlöst första intryck. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring samtidigt som ljuset flödar vidare genom huset.

Vardagsrum

Vardagsrummet är generöst tilltaget och präglas av ljus, rymd och en harmonisk atmosfär. De vackra trägolven, de synliga takbjälkarna och de stora fönsterpartierna skapar ett rum med både elegans och själ. Här finns gott om plats för större soffgrupp och sociala sammanhang samtidigt som utsikten över trädgården och det öppna landskapet skapar ett ständigt närvarande lugn.

Kök

Köket utgör hemmets naturliga samlingspunkt och är smakfullt utformat med stor köksö, generösa arbetsytor och exklusiva materialval. Kombinationen av ljusa luckor, mörka detaljer och vackra träslag skapar en stilren och inbjudande miljö. Den öppna planlösningen mot matplats och sällskapsytor ger ett fantastiskt flöde genom huset och gör köket lika perfekt för vardagsliv som för större middagar och sociala tillställningar. Den öppna spisen bidrar ytterligare till rummets karaktär och atmosfär.

Matrum

Matrummet erbjuder en elegant och rofylld miljö med plats för stora middagsbjudningar och långa kvällar tillsammans med familj och vänner. Ljuset från flera väderstreck tillsammans med de gedigna materialen och den klassiska känslan skapar ett rum med både charm och representativ karaktär.

Badrum entréplan

Badrummet på entréplanet är stilrent renoverat med moderna materialval och hög komfort. Här finns generös kommod med god förvaring, dusch samt bastu som tillsammans skapar en avslappnande och exklusiv spa-känsla.

Gäst-WC

Smakfull gästtoalett med mörka toner och elegant tapetserade väggar som skapar en hotellinspirerad känsla.

Sovrum entréplan

Sovrummet på entréplanet är rofyllt placerat med vacker utsikt över trädgården och ett behagligt ljusinsläpp från flera fönster. Här ryms enkelt större säng och arbetsplats om så önskas.

Allrum ovanvåning

Övre plan erbjuder ett fantastiskt allrum med öppet upp inock, synliga bjälkar och charmiga snedtak. Här skapas en luftig och inspirerande miljö som lämpar sig perfekt som tv-rum, lounge eller arbetsyta. Ljuset från takfönster och gavelfönster förstärker känslan av rymd ytterligare.

Master bedroom

Master bedroom är generöst tilltaget och präglas av lugn och



harmoni. De mjuka färgvalen tillsammans med de vackra fönsterpartierna skapar en exklusiv hotellkänsla. Här finns gott om plats för större möblemang och förvaring.

Sovrum ovanvåning

Ytterligare sovrums på ovanvåningen erbjuder charmiga miljöer med snedtak, synliga bjälkar och genomgående ljusa materialval. Perfekta som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

Badrum ovanvåning

Stilrent badrum med kaklade väggar, badkar och smakfulla detaljer som tillsammans skapar en modern och funktionell miljö.

Tvättstuga

Praktisk och välplanerad tvättstuga med goda arbetsytor, förvaring och separat groventré som underlättar vardagen.

Friliggande byggnad

Den friliggande byggnaden erbjuder fantastiska möjligheter för den som önskar extra ytor för verksamhet, gäster, hemmakontor, gym eller kreativ studio. Den generösa takhöjden och de stora glaspartierna skapar en modern och inspirerande miljö. I byggnaden finns också en fristående lägenhet med uthyrningsmöjligheter, perfekt för att skapa en passiv inkomst.

Trädgård och poolområde

Utomhusmiljön är något alldeles extra. Den stora trädgården ramar in av öppna vyer och uppvuxen grönska som skapar en

privat och rofylld atmosfär. Poolområdet med sina generösa trädäck, loungeytor och skyddade uteplatser blir en naturlig samlingsplats under sommarhalvåret och för tankarna till ett exklusivt boutiquehotell på den skånska landsbygden.





























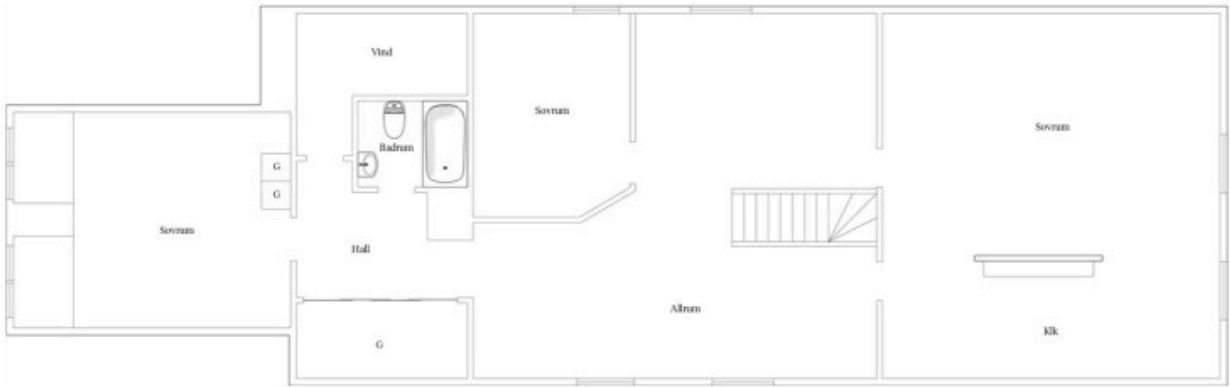












ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

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

Krokåkersvägen 32, Staffanstorp
Utgångspris: 10 000 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Djurslöv 7:5
Belägen i Skåne Staffanstorp kommun
Skattesats 30.412 %

ADRESS

Krokåkersvägen 32, 245 93 Staffanstorp

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA

Boarea: 260 kvm.
Arealkälla: 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

6 122 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 588 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 908 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1950
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-04-25)
Energiklass: C
Energiprestanda: 88 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 54 369 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 37 608 kr
Försäkring: 12 802 kr
Renhållning: 3 959 kr
Total elförbrukning: 31 365 kWh/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 Djurslöv 7:5 finns 15 pantbrev om sammanlagt 3 851 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1855

RENOVERINGAR

2013 Totalrenovering nedanvåning
2017 Renovering badrum ovanvåning
2016-2018 Renovering gårdhuset
2021 - Relining huvudhuset

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Platta på mark
Stomme: Tegel
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts
Takbeklädnad: Tegel
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Självdrag
Övrigt: Larm finns installerat, går att överta abonnemang för 499 kr/mån

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luft/vatten värmepump, panna CTC från 2013

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Internet: Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER

Fristående gästhus samt dubbelgarage.
Storlek ca. 65 kvm + 35 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse:
Områdesbestämmelser (1996-10-21)
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Gemensamhetsanläggning: Staffanstorp djurslöv ga:2



NUVARANDE ÄGARE

Martin Wickström, Martina Wickström

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 sådan 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 bestämd 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 säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köparenomgång. 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. Ersättningarna 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
- **REBELHANDEL**
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 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.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors