

ÖSTERVALL

Ett varsamt renoverat boende i centrala Båstad


BJURFORS

BÅSTAD - CENTRALT

DALHEMSVÄGEN 19A

BÅSTAD - CENTRALT
BÅSTAD

Dalhemsvägen 19A

Omsorgsfullt renoverad fastighet som omfattar två fina lägenheter i centrala Båstad - här finns både charm och möjlighet till fina intäkter

UTGÅNGSPRIS	5 000 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	130 kvm
TOMTAREA	676 kvm
PLAN	1 ½ plan med källardel
BYGGÅR	1931
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Jätten 9



ANSVARIG MÄKLARE

Anna håller en mycket hög servicegrad och förmedlar din bostad med stor entusiasm och professionalitet vilket har gett många nöjda kunder som gärna kommer tillbaka. "Det viktigaste för mig är att mina uppdragsgivare känner sig trygga och får så bra betalt som möjligt. Tydlig information och god tillgänglighet är dessutom viktigt både för köpare och säljare", säger Anna. Hon har arbetat i mäklarbranschen sedan 1996 och är verksam över hela Bjäre med omnejd.

ANNA KYLESTEN JOHANSSON

Fastighetsmäklare / Partner
0704-97 99 53
anna.kylesten@bjurfors.se



Gångavstånd till allt!

Välkommen

Välkommen till denna unika och omsorgsfullt renoverade fastighet med gångavstånd till både stranden, centrum och smidiga kommunikationer. Här möts modern komfort och klassisk charm i en ljus och inbjudande miljö.

Huvudbyggnaden är smart uppdelad i två separata lägenheter, vilket skapar flexibilitet för den som önskar kombinera boende och uthyrning - eller integrera lägenheterna till en sammanhängande bostad. Väljer du att hyra ut så är intäkterna goda. Med ett nytt tak och en vacker kalkputsad fasad är fastigheten redo att möta nya ägare med hög standard och stil. I den nyligen anlagda trädgården finns komplementbyggnad med ny fasad.

Detta är en fastighet som erbjuder flexibilitet och möjligheter - perfekt för både permanentboende, fritidshus eller investering. Boka din visning idag och upplev allt som Dalhemsvägen 19 har att erbjuda!



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.



Kalkstensputsad fasad och nytt
yttertak med enkupiga
tegelpannor



Interiör

Huvudlägenhet - Rymlig och elegant

Den större lägenheten om 4 rum och kök erbjuder fina ytor och genomtänkt design. Här välkomnas du till ett helt nyrenoverat boende med dekorativ dubbeldörr och en rymlig entréhall med vackert stengolv. Här finns ett fräscht badrum, en hemtrevlig matsal och ett funktionellt kök med fina arbetsytor och mycket ljus. Innanför köket ligger tvättstugan samt en groventré med utgång till trädgård och altandäck mot söder.

En trappa upp möts du av en ljus hall med plats för en soffa eller arbetsplats. Övervåningen rymmer två fina sovrum, ett mysigt vardagsrum som lika gärna kan vara ett fint sovrum samt separat WC respektive duschrum..

Lägenhet 2 - Mysig och funktionell

Med egen ingång från Dalhemsvägen erbjuder denna ljusa lägenhet entréhall, ett arbetskök med vettig förvaring, vardagsrum/matsal, duschrum med WC och ett sovrum med plats för dubbelsäng. Parkettgolv. Perfekt som gästbostad, uthyrningsenhet eller för generationsboende. Lägenheten kan enkelt integreras med huvudlägenheten via sovrummet för den som inte behöver två lägenheter.

Utrustning kök lägenhet 1: Köksinredning och vitvaror från IKEA, fina arbetsytor i massiv ek, fönster i två väderstreck, integrerad kyl/frys. Vinkyl, inbyggd ugn, köksfläkt, spishäll nedfälld i arbetsyta liksom diskhon. Massivt trägolv. Allt nytt 2024.

Utrustning tvättstuga: Kombimaskin för tvätt/tork (LG), tvättho, förvaring, målade väggar. Klinkers på golv. Allt nytt 2024.

Utrustning badrum entréplan: Tvättställ i kommod, spegelskåp med belysning, väl tilltagen duschplats med glasad dörr, WC. Kakel på väggar, klinkers med elburen golvvärme. Inredning från 2024. Uppdaterad inredning med ytskikt från 2004.

Utrustning duschrum övervåning: Duschplats, kakel på väggar/målade (2004), klinkers på golv (2023-24).

Utrustning WC övervåning: WC, tvättställ, spegel. Klinkers på golv (2023-24) och målade väggar (2024).

Utrustning kök lägenhet 2: Vit köksinredning (2021), disko nedfälld i bänkskiva av laminat, ny kombinerad kyl/frys (Elvita 2024), köksfläkt, elspis, ny diskmaskin (Elvita 2024).

Utrustning badrum lägenhet 2: WC, duschplats m glasdörrar, tvättställ med underskåp, spegel med belysning, elburen handduktork. Kakel på väggar, klinkers med elburen golvvärme. (2003-2004)



En ljus och vacker matsal
välkomnar



Lägenhet 1 med nytt kök i trevlig
stil



Ett alldeles nytt kök med fönster
åt två väderstreck



Fin tvättstuga med groventré och
kombimaskin







Vackra golv



Ett mysigt vardagsrum



“

Fräscht och renoverat



Här uppe finns två fina sovrum -
det här med fönster mot söder



Sovrum 2 mot väster



Separat duschrum i anslutning till
sovrummet



Separat WC-rum





Entréhall och arbetskök som är
fullutrustat

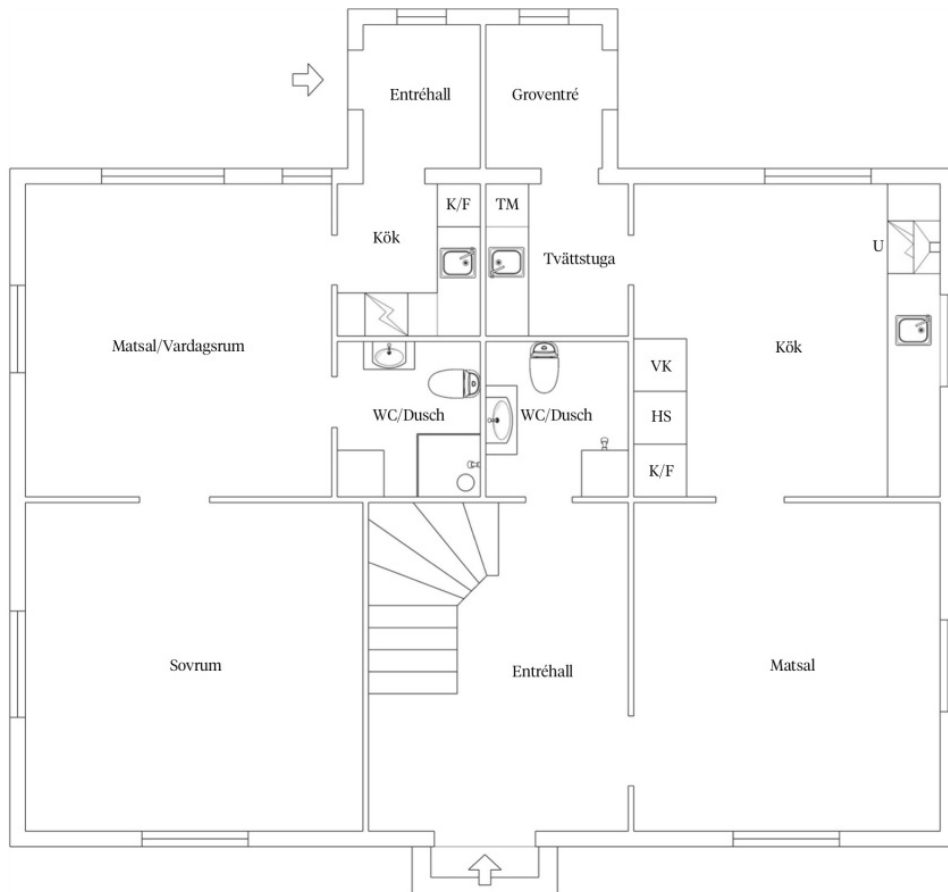


Matplats/vardagsrum

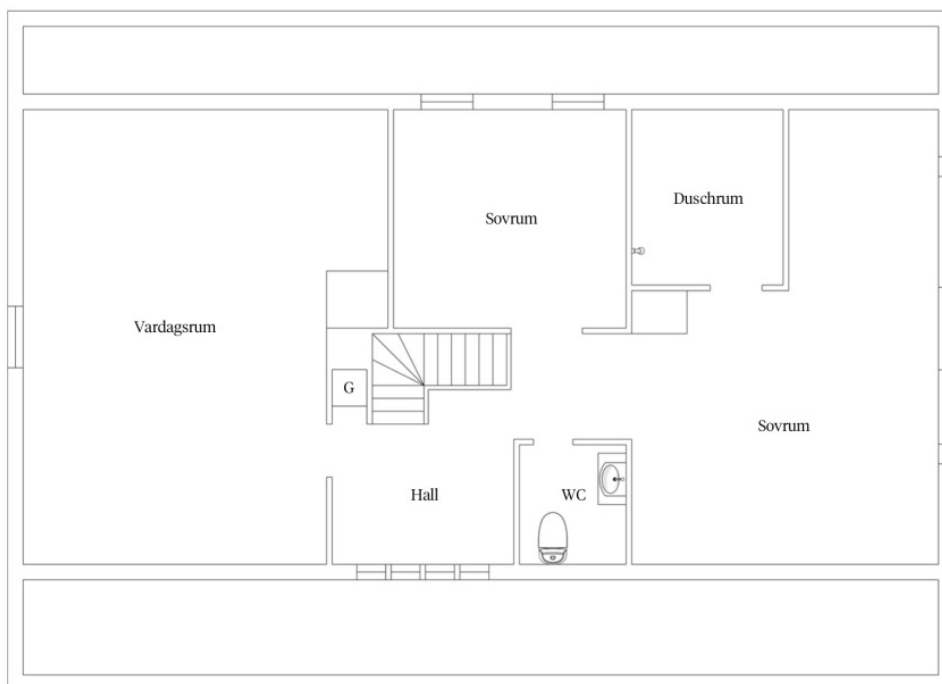




Badrum med golvvärme



PLANLÖSNING ENTRÉPLAN LGH 1 OCH 2



PLANLÖSNING LGH 1 ÖVERVÅNING

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Välkommen till Villa Östervall!



Fakta om bostaden

Dalhemsvägen 19A, Båstad
Utgångspris: 5 000 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Jätten 9
Belägen i Skåne Båstad kommun.
Skattesats 31.7%

ADRESS

Dalhemsvägen 19A, 26936 Båstad

ANTAL RUM

6 rum och kök varav 4-5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 130 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

676 kvm.

ÖVRIG TOMT

Den nyanlagda trädgården nås från
både Hallandsvägen och Dalhemsvägen
och bjuder på prydliga gräsmattor och
häckar som skapar en rofylld och
lättskött utomhusmiljö. På tomten finns
gott om parkeringsplatser samt en
praktisk komplementbyggnad som kan

utvecklas vidare efter behov.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 048 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 765 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1931
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

ELFÖRBRUKNING

2 813 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 48 563 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 28 400 kr
Vatten/avlopp: 11 428 kr
Renhållning: 2 735 kr
Hushållsström: 6 000 kr

Kommentar: Gasförbrukning 17 639 kWh

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 Jätten 9 finns 5 pantbrev
om sammanlagt 2 200 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Båda lägenheterna har avskilda trädäck
mot söder samt gräsytor

BYGGNAD

Byggår: 1931

RENOVERINGAR

2024 - Nytt yttertak på huvudbyggnad
Ombyggnation av lägenhet 1 med nya
ytskikt, ändrad planlösning, nytt kök och
tvättstuga, nytt golv i duschrum och WC
öv som även har ny inredning.
Ny fasad på komplementbyggnad
Ny trädgårdsanläggning med häckar och
gräsytor och uteplats

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Torpargrund/källare
Stomme: Kalksten
Bjälklag: Trä
Fasad: Kalkstensputsad fasad
Takbeklädnad: Enkupiga tegelpannor
(2024)
Utv. plåtarbeten: Lackerad plåt
Fönster: 3-glas



Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen värme via gaspanna

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp

TV OCH INTERNET

Fastigheten är ansluten till fibernät

BILPLATS

Plats för flera bilar med infart från

Dalhemsvägen

ÖVRIGA BYGGNADER

Äldre komplementbyggnad om ca 60 kvm med förråd och tvättstuga. Enkelt skick. Byggår 1930. Ny prydlig träfasad. Stomme av tegel och lättbetong. Grundläggning: Betong. Grundmur: Natursten. Bjälklag: Trä. Plåttak. El finns. Ventilation: Självdrag.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

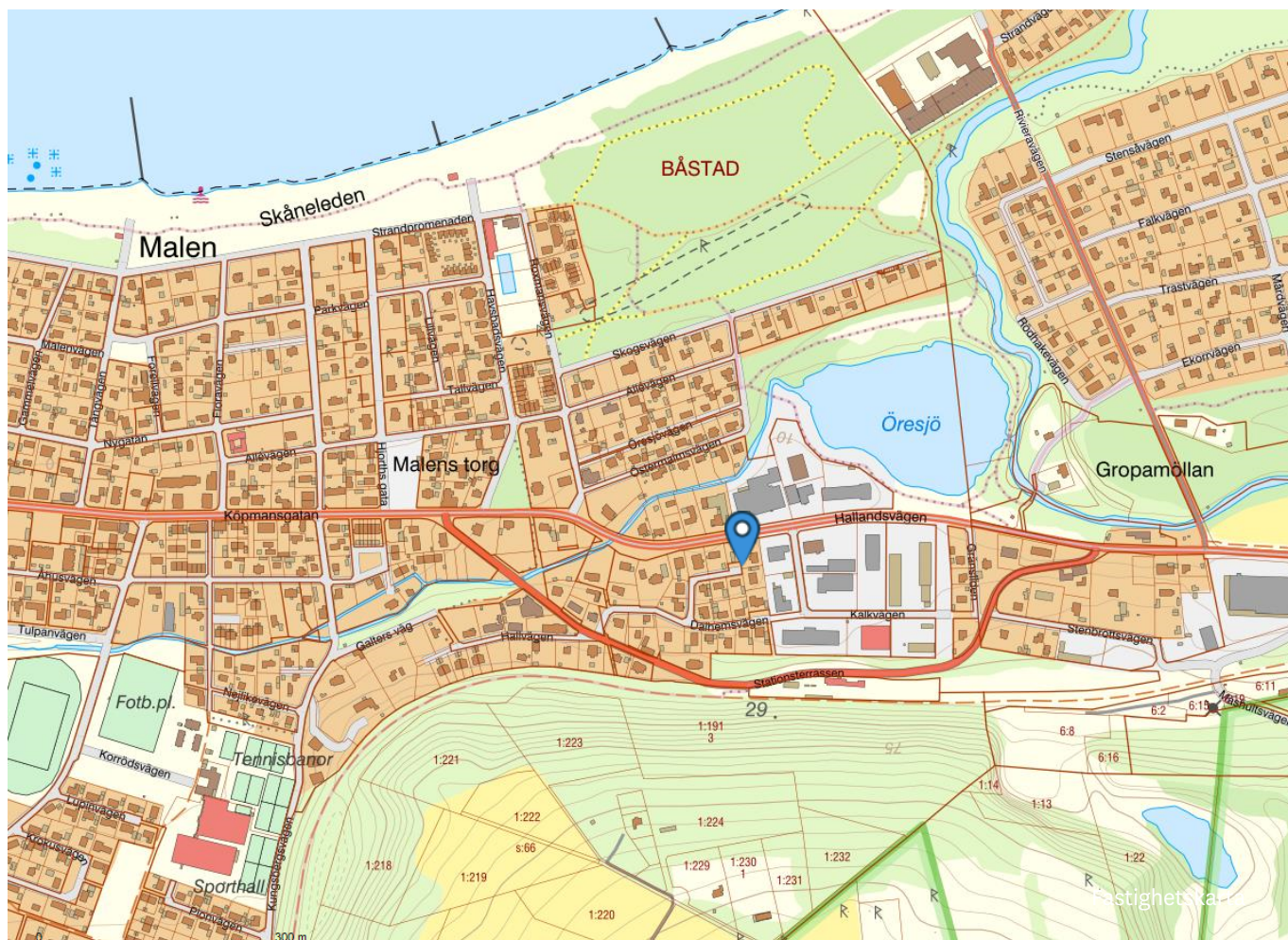
Planbestämmelse: Stadsplan (1975-11-06)

TILLTRÄDE

Efter ö.k.
Uppgifterna i beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta



Förvaringsbyggnad med hyresinrätt





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 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.



S|E|B

seb.se/bjurfors

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 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 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 undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet 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

Vi ser 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 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: 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**
 - Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
 - Administrationsersättning 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 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.

bastad@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors