

Objektsbeskrivning

Ljunghusen - Ljungsätersvägen 2A



SPÄNNANDE VILLA ALLDELES VID KANALEN!

För dig som vill bo med utsikt över hamnen och Falsterbokanalen.

Arkitekttrid villa med en inredd yta om ca 233 kvm och spännande planlösning. Perfekt för den lilla familjen med stort umgänge! Trevliga sällskapsdelar och separat sovrumssavdelning med dressingroom och balkong. Från köket överblickar man hamn och kanal.

Visas efter överenskommelse - Ring och boka tid!

Pris	12 450 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	233 m ²
Tomtare	1 783 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Efter överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum 6 varav 2-4 sovrum

Boarea 233 m²

Areakälla Faktisk uppmätn norm SS 021053

OBS! Taxerad yta boarea 119 kvm + biyta 96 kvm

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören

Entréplan

Entré: I hallen möts vi av ett vackert marockanskt klinkergolv. Till vänster ligger gästtoaletten och en garderob för avhängning av ytterkläder.

Sällskapsrum: Ett stort sällskapsrum som har gott om utrymme. Ljusa väggar och parkett. Rummet delas av med en halvvägg som angränsar till köket och skapar ännu fler möjligheter till att möblera med sköna fåtöljer, läshörna eller om man så vill, matrumsbord med plats för ca fyra. Från sällskapsrummet når vi en uteplats med trädäck i söder.

Kök: I köket finns lika vackert klinkergolv som i hallen. Köksinredning är i trä med en köksö i mitten. Vasken är underlimmad i en fin marmorskiva som även fungerar som arbetsbänk. Köket är utrustat med i kyl, frys, varmluftsugn, microvågsugn, induktionshäll, fläkt (Siemens), integrerad diskmaskin och vinkyl.

Gästtoalett: Wc, handfat, klinkers, fibercement skivor i grått på väggarna.

Halluppgången från sällskapsrummet är klädd i alm på väggarna. Handledsräckena är inklädda i läder. Betsad parkett uppe i hallen. Trädörrar till alla rum.

Övreplan

Sovrum, Master bedroom: En halvtrappa upp finns detta ljusa sovrum med balkong och walk-in-closet. Rummet har vita väggar och en heltäckningsmatta i härlig grå nyans. Till walk-in-closet finns det skjutdörrar. Även inbyggda garderober med trädörrar. Sovrum: Ett sovrum i vitt med heltäckningsmatta. Passar ypperligt som gästrum eller barnrum. Det finns gott om inbyggda garderober.

Badrum: Helkaklat badrum med en bård i ljust kakel. På golvet ligger det brunbeigt klinkergolv. Badrummet är utrustat med wc- stol, duschhörna, kommod med en vacker oval vit vask. Det finns plats för badkar. Mellanplan

Vardagsrum: En halvtrappa ner från köket och sällskapsrummet kommer vi ner till vardagsrummet. Här finns gott om plats för en soffgrupp framför tv:n. Väggarna är putsade och golvet är i gjuten slipad betong med golvvärme. Det finns en inbyggd kamin i tegel. Vardagsrummet är avdelat med industriglas.

Kontor/Sovrum: Avdelat rum med industriglas. Även här har vi puts på väggarna och golvet är slipad betong med golvvärme. Rummet kan med fördel användas till kontor eller sovrum.

Källare

Ytterligare en halvtrappa ned kommer vi till källaren.

Källaren och trappan ned har ännu ett fint marockanskt klinkergolv. Väggarna är målade i ljus färg. I källaren ligger både sovrum, groventré, förråd och tvättstuga/grovkök.

Sovrum: Här finns ännu ett sovrum med ljusa väggar och ett laminatgolv. Passar även utmärkt som tonårsrum eller kontor.

Grovkök/Tvättstuga: Ljust klinkergolv. En rejäl arbetsbänk i sten med integrerad vask. Tre underskåp i blå nyans. Inbyggd tvättmaskin och torktumlare (Whirlpool), torkskåp (Elvita). Värmepanna (IVT). Här finns även en dusch. Intill tvättstugan finns en klädkammare med bra förrådsutrymme.

Grov entré: Groventrén når vi antingen via ytterdörr från trädgården eller från hallen i källaren. Här finns gott om utrymme. Målade ljusa väggar och klinkers på golvet.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Ljungsätersvägen 2A, 236 41 Höllviken
Fastighetsbeteckning	Vellinge Ljunghusen 2:19
Tomt	1 783 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Uppvuxen och lummig tomt om 1783 kvadratmeter som på senare år blivit anlagd. Flertalet olika uteplatser.
Bilplats	Uppställningsplats för 6-8 bilar
Vatten & avlopp	Kommunala system
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Samfällighet: VELLINGE STORA HAMMAR S:18 VELLINGE STORA HAMMAR S:17 VELLINGE STORA HAMMAR S:6
Pantbrev	14 st, totalt 8 670 000 kr
Övrigt	FÖRUTSÄTTNINGAR Objektbeskrivningen grundar sig på information som erhållits från säljaren samt från andra källor. Ingen garanti lämnas avseende beskrivningens riktighet. Nordiska Fastigheter friskriver sig uttryckligen från allt ansvar, eventuella fel eller ofullständigheter i beskrivningen eller i annan information, muntlig eller skriftlig, som tillhandahålls intressent till fastigheten. Köpare av fastighet har en långtgående undersökningsplikt. Spekulanter uppmanas därför att inför ett eventuellt förvärv, noggrant utföra sin undersökningsplikt avseende fastighetens skick och övriga frågor som är av vikt för spekulanten. Mottagare av objektbeskrivningen förbinder sig att endast använda den för detta ändamål och inte kopiera eller delge den till andra utan skriftligt tillstånd. Säljaren förbehåller sig rätten att avböja bud, avsluta pågående förhandlings- eller försäljningsprocess eller ändra ovan angivna riktlinjer utan att ange skäl för detta.

TAXERING

Typkod	200, Ej fastställd typ av småhusenhet
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 8 568 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 3 368 000 kr, småhusmark 5 200 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-familjsvilla
Byggår	1970

AT01224

Sida 3 av 13

Fasad	Puts på Kalksten
Stomme	Träregelverk ovan mark, stenstomme under marknivå
Grundläggning	Källare m mellanbjälklag av betong samt kryppgrund
Fönster	2-glas isoler (överbälgande del)
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Värmepump luft-vatten Ålder: 2017 Märke: IVT 490
Ventilation	Självdreg
Renoveringar	2016 - Ombyggnation/Renovering: Kök, vardagsrum, sovrurn, del av källaren, tv-rum, 2019 - Renovering: Tvättstuga och groventré. 2020 - Byte av tak (underlagspapp och del av råspont), fasadputs, uppfart mm

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande garage för 1 bil

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiförbrukning	93 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	38 827	El	Vatten/avlopp	6 522
Renhållning	2 542	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	Underhåll	
Övrigt				
Summa årskostnad				47 891

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Elförbrukning	20 941 kWh/år
Nätbolag	E-on
Elleverantör	E-on

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	I Ljunghusen finns Ljungensskolan som omfattas av F - 9 , fritids och grundsärskola. Dagis. Ljungskogens livs / Ica nära på gångavstånd. I Höllviken ligger Toppengallerian som inrymmer flera småbutiker, Systembolaget samt en större Ica butik. Ljunghusens Golfklubb är en av Sveriges bästa golfbanor. Vita sandstränder i direkt närhet. Flertalet restauranger i närheten, bl a Bar Porto i hamnen samt Bar Bistro i gamla stationshuset.
Kommunikation	Mycket goda kommunikationer och nära till busshållplats
Närservice	Ica Ljungskogen

ÖVRIGT

Arkitektritad villa om två plan och källare med inredd yta om 233 kvadratmeter fördelad på fyra olika plan. Villan från 1970 bär en fin exteriör med sin putsade kalksandstensfasad med ett diskret intryck men insidan har en interiör som är något utöver det vanliga. Fina/ovanliga materialslag med fingertoppkänsla har blandats och är allt från hård industri till varmare och mjukare organiska material.

Exklusiva lösningar som sticker ut gör detta till en riktigt trevlig villa.

Pendlingsläget är optimalt med nära till väg 100, Malmö och kringliggande storstäder ligger inom 30-45 minuter. En unik fastighet på unikt läge - måste ses!

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Andreas Thomason
0705-750 751

andreas@nordiska.info



AT01224

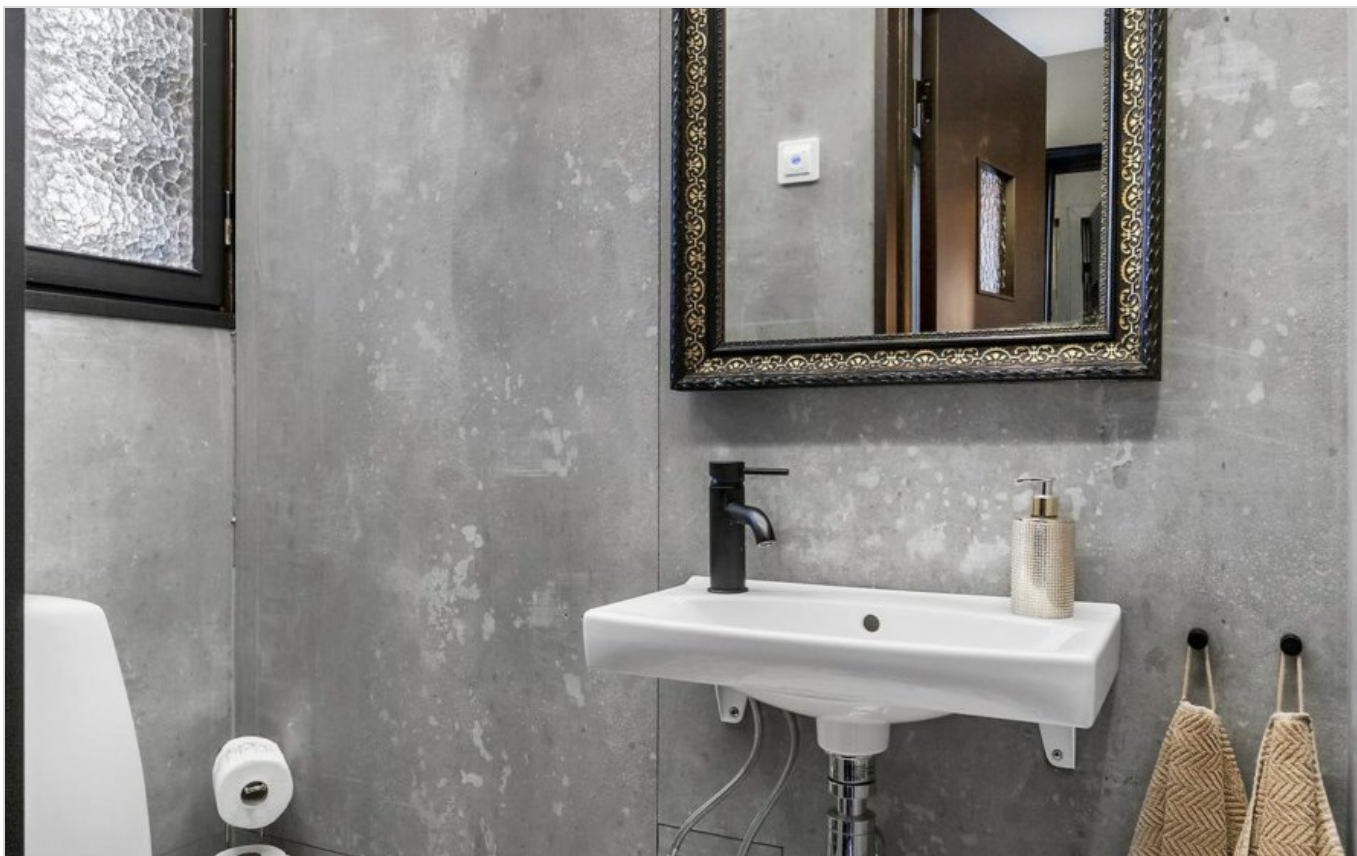
Sida 6 av 13



AT01224

Sida 7 av 13







AT01224

Sida 10 av 13

