

Objektsbeskrivning

Klagshamnsvägen 153



UNIKT - NÄRA HAVET

Vakna upp till havets doft och en fantastisk utsikt över Öresund i denna stilrena villa. Här råder harmoni med generösa 260 kvm för både stora och små sällskap. Vardagsrummet med braskamin och stort ljusinsläpp bjuder in till bekvämlighet, medan kök och lyxiga badrum med italiensk inredning erbjuder elegans. En balkong på ovanvåningen ger ytterligare en plats att njuta av den vidsträckta utsikten.

Utanför finns både garage och carport, redo för flera fordon. I Klagshamn, som förenar kustnära lugn med stadens puls, finner du allt från populära badstränder och skolor till snabb kommunikation till Malmö centrum. Ett exklusivt hem i en idyllisk miljö!

Boka visning och upplev själv - ring idag!

Pris	14 000 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	260 m ²

AT01265

Sida 1 av 18

Tomtarea	21 080 m ²
Tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	260 m ²
Areakälla	Taxerad area Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	Modernt, generöst och ljust
Entréhall	Entréhallen har klinkergolv och en trappa som leder uppåt, vilket ger en inbjudande och funktionell start på bostadens interiör.
Gästwc	Gästwc med klinkergolv och en elegant vägghängd wc-stol. Inredningen är stilrent inspirerad av italiensk design för en modern och sofistikerad atmosfär.
Vardagsrum	Vardagsrummet bjuder på rikligt med ljusinsläpp och en mysig braskamin, vilket skapar en varm och välkomnande atmosfär för avkoppling och samvaro.
Kök	Köket har ett klinkergolv och är utrustat med ugn och mikro från Miele, diskmaskin från Bosch samt kyl och frys från Samsung.
Sovrum	Sovrummet har spegelskjutdörrar som leder ut till en terrass, vilket skapar en elegant och praktisk anslutning mellan inomhus- och utomhusmiljön.
Badrum	Badrummet har en nedsänkt jacuzzi, separat dusch och handfat. Golvet är belagt med klinker och har ett modernt Unidrain-system.
Tvättstuga	Klinkergolv, Tvättmaskin Beko och Torktumlare AEG
Allrum	Allrummet har parkettgolv och flera kupor som skapar ett unikt taklandskap. Ett 4:e sovrum kan med enkelhet göras. Balkongen erbjuder en fantastisk utsikt vilket gör detta utrymme både vackert och funktionellt.
Sovrum	Sovrummet har ekparkett och stora panoramafönster som vetter mot havet, vilket ger en ljus och luftig atmosfär med en fantastisk utsikt
Wc / dusch	Den italienska inredningen kompletteras med en stilren vägghängd WC-stol och Unidrain ger en elegant touch med sin minimalistiska design i duschen.
Balkong	Balkongen erbjuder en vidsträckt utsikt mot havet, perfekt för avkopplande stunder och att njuta av den friska havsbrisen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Magnifik villa på unik naturtomt som sträcker sig nästan hela vägen ner mot Öresund!
Adress	Klagshamnsvägen 153, 218 51 Klagshamn
Fastighetsbeteckning	Malmö Klagshamn 27:24
Tomt	21 080 m ² , friköpt. Typ: Naturtomt. Unik naturtomt som leder raka vägen ner till stranden vid Öresund. OBS! Naturreservat
Uteplats	Stenlagd uteplats
Bilplats	Flertalet uppställningsplatser på innergården. Garage och Carport
Vatten & avlopp	Kommunala system
Planbestämmelser	Naturreservat (2007-04-30)
Pantbrev	17 st, totalt 7 988 000 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 8 832 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 6 000 000 kr, småhusmark 2 832 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	2006

Fasad	Tegel
Stomme	Siporex
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isoler samt Velux
Tak	Glaserade takpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Jordvärme, ytslingor. Nibe Fighter 1330
Ventilation	Mekanisk, typ FTX

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande 3-bilsgarage ca 45 kvm plus inredbar vind
Carport

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-06-16
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	68 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	27 753	El	Vatten/avlopp	8 117
Renhållning		Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	Underhåll	
Övrigt				
Summa årskostnad				45 570

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar	OBS! Kostnad för el avser år 2025.
Elförbrukning	9 700 kWh/år

Nätbolag	E-on
Försäkring	Fullvärde i Dina Försäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Klagshamn är ett kustnära och familjevänligt område i södra Malmö, där lugnet från havet möter närheten till stadens puls. Den populär badstranden har flera bryggor, omtyckta Sibbarps kallbadhus och en idyllisk småbåtshamn.

Här finns den kommunala Klagshamnsskolan (F–9) samt förskolor, vilket gör området attraktivt för barnfamiljer. Kommunikationerna är goda med regelbunden busstrafik till centrala Malmö och Hyllie, där tågförbindelser tar dig vidare i regionen. Med bil når du city på cirka 15–20 minuter.

Serviceutbudet är småskaligt men täcker vardagens behov, med bland annat livsmedelsbutik, pizzeria och viss närservice. För större shopping och ett bredare utbud finns flera köpcentrum och handelsområden inom bekvämt avstånd. Klagshamn erbjuder helt enkelt ett tryggt och naturnära boende med smidig tillgång till stadens möjligheter.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Andreas Thomason
0705-750 751

andreas@nordiska.info





AT01265

Sida 7 av 18



AT01265

Sida 8 av 18







AT01265

Sida 11 av 18













