

Objektsbeskrivning

Ljunghusen - Ljungsätersvägen 1B



LJUNGHUSEN - TRIVSAM ENPLANSVILLA

Pris	13 795 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	189 m ²
Tomtarea	1 401 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 5 sovrum
------------------	------------------

AT01232

Sida 1 av 10

Boarea	189 m ²
Areakälla	Taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	Ljust och fräscht. Fina sällskapsrum. Flertalet sovrum. Helkaklade badrum. Ett generöst hus att trivas i. Trevlig familjevilla med närhet till både strand, skolor och kommunikationer
BADRUM / GÄSTWC	Vedum inredning. Helkaklat. Wc, handfat, kommod, spegelskåp, duschhörna med glasdörr, spotlights och golvvärme. Bastu.
HALL	Klinkergolv / vita väggar. Platsbyggda garderober. Teknikrum med förvaringsplats.
SOVRUM 1	Parkettgolv. Fasta uttag för tv och bredband i alla sovrum.
SOVRUM 2	Parkettgolv. Vita väggar
VARDAGSRUM	Klinkergolv, tak öppet upp inock, braskamin. Vita väggar.
SOVRUM 3	Parkettgolv, utgång till trädgård. Vita väggar
SOVRUM 4	Parkettgolv, platsbyggda garderober. Vita väggar
SOVRUM 5	Parkettgolv, platsbyggda garderober. Vita väggar
KÖK	Vedum köksinredning i vitt, bänkskiva i svart sten. Vivaror från Husqvarna (Varmluftsugn, mikrovågsugn, spishäll, fläkt, dubbla kyl och frys samt diskmaskin). Skafferi. Centraldammsugare i golvsockel. Klinkergolv, vita väggar.
BADRUM 2	Vedum inredning. Helkaklat, wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara glasdörrar. Hörnbadkar. Spotlights. Golvvärme.
TVÄTTSTUGA	Vedum inredning. Helkaklat. Förvaringsskåp, svart bänkskiva med vask. Tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Electrolux). Handdukstork. Golvvärme.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Modern 1-plansvilla om 189 kvm uppförd 2012. Ett okomplicerat boende med bra atmosfär för de som värdesätter livskvalitet. Den öppna planlösningen består bl a av stort kök i anslutning till matplats och vardagsrum med braskamin. Eeparat avskild sovrumsavdelning med 3 sovrum (varav det ena med utgång till terrass med jacuzzi) och helkaklat badrum. Entré med gästwc/dusch, 2 sovrum samt tvättstuga. Låga uppvärmningskostnader. Isolerat garage och förråd. Ring eller messa för mer info eller visning!
Adress	Ljungsätersvägen 1B, 236 41 Höllviken
Fastighetsbeteckning	Vellinge Ljunghusen 3:1

Tomt	1 401 m², friköpt. Typ: Trädgårdstomt
Uteplats	Uteplats delvis under tak med belysning. Trädäck. Jacuzzi
Bilplats	Uppställningsplats för 4-5 bilar samt garage (1 bil)
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Byggnadsplan Ändring Av Dp Ändring Av Dp
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Vellinge Ljunghusen GA:3 ändamål: Vågar, Grönområden, Samfällighet: Vellinge Stora Hammar S:17, Samfällighet: Vellinge Stora Hammar S:18, Samfällighet: Vellinge Stora Hammar S:6
Pantbrev	5 st, totalt 9 605 000 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	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 8 747 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 4 825 000 kr, småhusmark 3 922 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla i vinkel (Götenehus)
Byggår	2012
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Trä

AT01232

Sida 3 av 10

Fönster	3-glas och isolerglas (Superenergi Plus)
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump (Nibe) med återvinning. Vattenburen golvvärme.
Ventilation	Mekanisk, typ FTX
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	2025 Nytt klinkergolv i hall, vardagsrum och kök 2025 Ny uppfart med plats för 4-5 bilar
Övrigt	Centralsugare Trådbundet nätverk

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande garage / förråd (isolerat)

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2013-05-27
Energiförbrukning	46 kWh per m ² (Atemp) och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	24 000	El	Vatten/avlopp	9 353
Renhållning	3 669	Samfällighet/GA	Välgavgift/snö	
Sotning	1 000	Försäkring	Underhåll	
Övrigt				
Summa årskostnad				38 022

Kommentar OBS! Kostnad för el är endast uppskattad till ca 2000 kr per månad. Verkligt pris är beronde på vilket avtal/abonnemang ny ägare tecknar
Kostnad för försäkring tillkommer

Elförbrukning 23 644 kWh/år

Nätbolag E-on

Elleverantör Kraftringen

Försäkring

Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

I Ljunghusen finns bl a golf, tennis, handboll samt boule. På orten finns tre tennisbanor och i anslutning till tennisbanorna finns två boulebanor. Ljunghusens golfklubb är en av Sveriges erkänt bästa. Underbara stränder och gemytlig småbåtshamn

Kommunikation

Optimalt pendlingsläge då du snabbt kan komma ut på väg 100 och nå Malmö och kringliggande storstäder inom 30-45 minuter. Ljunghusen har bussförbindelse med Svågertorp/Hyllie/Malmö, och bussen stannar vid två hållplatser i orten var tionde minut i rusningstid, annars en gång var tjugonde eller vid lågtrafik en gång per timme.

Övrigt

Skolor:
I tätorten finns Ljungenskolan för förskoleklasser och upp till högstadienivå och en förskola (Vikenstugan).

VÄGBESKRIVNING

Från Höllviken: Första vänster direkt efter Falsterbokanalens, därefter håll höger, efter skarp vänstersväng finns huset på höger sida!

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Andreas Thomason
0705-750 751

andreas@nordiska.info





AT01232

Sida 7 av 10



AT01232

Sida 8 av 10



AT01232

Sida 9 av 10

