

Objektsbeskrivning

Ljungsätersvägen 2 A



FANTASTISKT LÄGE - NÄRA KANALEN!

För dig som vill bo med utsikt över hamn och kanal. Här presenterar vi en spännande möjlighet att kunna förvärva solig tomt med utsikt över Falsterbokanalen. Använd det befintliga huset som det är eller bygg din Drömvilla!

Njut av solen från morgon till kväll med storslagna solnedgångar!

Pris	11 995 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	118 m ²

AT01238

Sida 1 av 6

Tomtarea	1.783 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Omgående

INTERIÖR

Antal rum 6 varav 4 sovrum

Boarea 118 m² + biarea 115 m²

Areakälla säljarens information

Faktisk uppmätning enligt norm SS21054:2009

Allmän beskrivning av interiören

Entréplan
Entré:

I hallen möts vi av ett vackert marockanskt klinkers. 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 klinkers 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 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 barn rum. Det finns gott om inbyggda garderober.

Badrum:

Helkaklat badrum med en bård i ljust kakel. På golvet ligger det brunbeigt klinkers.

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 sällsrummet 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 sovrums.

Bottenplan

Ytterligare en halvtrappa ned kommer vi till källaren. Källaren och trappan ned har ännu ett fint marockanskt klinkers på golvet. Väggarna är målade i ljus färg. I källaren ligger både sovrums, groventré , förråd och tvättstuga/grovkök.

Sovrum:

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

Grovkök/Tvättstuga:

Ljusa klinkersplattor på golvet. 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:

Till 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

Beskrivning

Spännande villa om två plan med källare som har en inredd yta om 233 kvadratmeter , fördelade på fyra plan. Belägen i början av Ljungsättersvägen har man flertalet restauranger och inte minst Falsterbokanalens inom promenadavstånd.

Den lummiga tomten om 1783 kvadratmeter är en klassisk trädgårdstomt som har på senare år blivit anlagd och med det har man skapat flertalet olika uteplatser att välja mellan.

Villan som är uppförd 1970 bär en fin exteriör med sin putsade kalksandstensfasad och ger ett diskret intryck men har en insida och interiör som är något helt utöver det vanliga. De olika materialslagen som med fingertoppkänsla blandats i villan är allt från hård industri känsla till varmare och mjuka organiska material. Exklusiva lösningar som sticker ut gör detta till en riktigt spännande villa som kommer överraska och lämna efter sig fina minnen för dess blivande köpare.

Pendlingsläget är optimalt där du snabbt kan komma ut på väg 100 och når Malmö och kringliggande storstäder inom 30-45 minuter.

Minst sagt en unik fastighet på ett unikt läge som bara måste ses!

Adress	Ljungsätersvägen 2 A, 23641 HÖLLVIKEN
Fastighetsbeteckning	Vellinge Vellinge Ljunghusen 2:19
Tomt	Anlagd trädgårdstomt 1.783 kvm
Bilplats	Stor uppställningsplats för flertalet 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	1 st, totalt 8 670 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 6 633 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 705 000 kr, småhusmark 3 928 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla med källare
Byggår	1970
Fasad	Puts på kalksten
Stomme	Träregelverk ovan mark, stenstomme under marknivå
Grundläggning	Källare m mellanbjälklag av betong samt kryppgrund
Fönster	2 glas isoler i huvudsak
Tak	Låglutande tak, plåt, bandtäckt
Uppvärmning	Värmepump luft-vatten Ålder: 2017 Märke: IVT 490
Ventilation	Självdreg
Övrigt	2016 - Ombyggnation/Renovering: Kök, vardagsrum, sovrum, del av källaren, tv-rum, 2019 - Renovering: Tvättstuga och groventré. 2020 - Byte av tak (underlagspapp och del av råspont), fasadputs, uppfart, anlagt

trädgården och satt staket.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage - På fastigheten finns det ett garage för en bil som är uppfört i samband med att huset byggdes, idag nyttjar man det till förvaring.
Uppfart/Uppställningsplats - med plats för ca 6 bilar.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	93 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	38 827	EI	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 9 525 kr.

Elförbrukning	20 941 kWh/år
Nätbolag	E-on
Elleverantör	E-on
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 11 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 799 250	2 399 000	2 998 750
Lånebelopp	10 195 750	9 596 000	8 996 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	20 816	19 592	18 367
Driftskostnad	3 991	3 991	3 991
Fastighetsavgift	794	794	794
Netto boendekostnad per månad	25 601	24 377	23 152

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

- Allmänt om området** I Ljunghusen finns Ljungensskolan som omfattas av F - 9 , fritids och grundskola. 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** Utmärkt pendlingsläge med regionbussarna 100 och 300 som tar dig direkt till citytunneln vid Hyllie för vidaretransport direkt till Malmö city eller Köpenhamn city.
- Närservice** Ica, PostNord, Systembolaget, Apoteket m fl

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Andreas Thomason
0705-750 751

andreas@nordiska.info