

---

VALVET PRESENTERAR

SÖDRA KYRKOĠATAN 12, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## SÖDRA KYRKO GATAN 12

Centralt belägen villa med utblick över Rönneå och med egen brygga. En härlig villa gott om plats eller för er som vill driva verksamhet hemifrån.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Ejdern 17  
**Adress:** Södra Kyrkogatan 12, 26237  
Ängelholm  
**Område:** Centrum  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 1975. Renoverat 2021/22.  
**Storlek:** Boarea 153 m<sup>2</sup>, biarea 214 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
Inredd källare. Denna räknas inte till boarea  
men dess rum är angivna i antal rum.  
**Antal rum:** 7 rum varav 5 sovrum.  
**Tomt:** 1277 m<sup>2</sup>  
**Parkering:** Stort isolerat dubelgarage med  
elektrisk port. Tre parkeringsplatser framför  
huset.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten & avlopp.  
**Uppvärmning:** El + solceller. Golvvärme,  
luft/luftvärmepump, öppen spis.  
**Ägare:** Petra Rantzow och Andreas Rantzow  
**BYGGNAD**  
**Stomme:** Lättbetong (siporex)  
**Bjälklag:** Betong  
**Fasad:** Tegel  
**Tak:** Betongpannor, papp på garaget

**Utvändigt plåtarbete:** Målad plåt  
**Fönster:** 3-glas energiglas  
Aluminiumbekädda, Elitfönster  
**Grundmur:** Betong  
**Grund:** Källare  
**Ventilation:** Självdrag  
**TV/Internet:** Fiber  
**Övrigt, byggnad:** Egen brygga tillhör  
fastigheten.  
Tidigare ägare har installerat solcellerna.  
**Övriga byggnader:** Vidbyggt dubbelgarage  
med direktaccess till huset. Intergreerat med  
garaget ligger ett kontor som har helglasat  
skjutdörrsparti mot tädgården och Rönneå.  
Ytterligare en dörr ut till trädgården.  
**RENOVERINGAR**  
Se separat renoveringslista.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Stadsplan (1980-06-06)  
Tomtindelning (1974-11-15) Stadsplan  
(1946-08-02) Stadsplan (1940-10-25)  
**Energideklaration:** Utförd 2024-05-29  
**Energiklass:** C  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 90 kWh/  
m<sup>2</sup> per år.  
Energiförbrukning: 47 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 4 545 000 kr (fastställt  
avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2  
726 000 kr, mark 1 819 000 kr.  
**Värdeår:** 1975  
**Inteckningar:** Det finns 7 pantbrev uttagna  
om sammanlagt 6 141 000 kr.  
**DRIFTKOSTNAD**  
**Värme:** 44 315 kr  
**V/A:** 10 337 kr  
**Renhållning:** 2 750 kr  
**Försäkring:** 7 248 kr  
**Övrigt:** 250 kr  
Driftkostnaderna är ca 64 900 kr/år.  
Utöver driftskostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 9 525 (74 425) kr/år.  
I uppvärmningskostnaden ingår även  
hushållselen. Solcellerna genererar en intäkt  
på 5 621 kr. Bryggplatsen kostar 225 kr/år.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig  
boendekostnads kalkyl på detta objekt  
kontakta ansvarig mäklare.





## SÖDRA KYRKO GATAN 12

På lugnt och rofyllt läge, mitt i centrala Ängelholm ligger denna rymliga, renoverade enplansvilla med inredd källare och dubbelgarage. Här får ni det bästa av två världar! När du kliver ut från entrén når du Stortorget och gågatan på en kort promenad samtidigt som villans trädgårdssida bjuder på en insynsskyddad grönskande oas i soligt sydvästläge med utsikt över Rönneå och med egen brygga.

Villan är en gedigen lättskött stenvilla med gjutet bjälklag. Stora renoveringar utfördes under 2021-2022, då bl.a. entréplan byggdes om, nytt kök och badrum samt nya fönster sattes in i hela huset.

Hemmet är rymligt med härliga sällskapsytor, 5 sovrum och 3 badrum vilket gör det enkelt att umgås med nära och kära.

Direktaccess mellan huset och det stora dubbelgaraget. I anslutning till garaget ligger ett inrett kontor som även det har utsikt mot ån. Detta rum lämpar sig även utmärkt för annan verksamhet eller varför inte inreda till gym?

Här bor du mitt i city med Ängelholms vackraste vy över Rönneå och grönska. Välkommen att boka din privata visning av denna boenhet.

Ängelholm har en fantastisk infrastruktur med utfart till E6:an. Tågstationen som ligger på 5 min promenadavstånd från huset tar dig till såväl Helsingborg, Malmö/Köpenhamn som till Göteborg. Ängelholms flygplats når du på 10 minuters bilfärd.

### Entréplan

#### Entréhall

Högt i tak och fri siktlinje genom huset mot trädgården. En halvtrappa leder upp till

entréplanet samt ner till källarplanet.

#### Gästtoalett

Klinkergolv och målad väv på vägg. Fönster. Toalett och handfat.

#### Vardagsrum/matsalsrum

Generöst vardagsrum som ligger i öppen planlösning med matplats och kök. Två stora skjutdörrspartier som öppnar upp mot trädäcket och trädgården utanför. Tåligt golv i svartmarmorerad klinkers med golvvärme.

#### Kök

Kök från Ballingslöv med släta svartlaserade luckor. Bänkskivor i svart granit. Bred vask i svart komposit. Spegelglas ovan bänkskiva och vitrinskåp med belysning. Alla vitvaror från Siemens. Helintegrerad kyl och frys, diskmaskin, bred induktionshäll, inbyggnadsugn och micro, vinkyl.

#### Master bedroom

Härligt sovrum med stora skjutdörrar som öppnar upp mot trädäcket och trädgården utanför. Klinkergolv. Direktaccess till walk-in-closet och badrum.

#### Walk-in-closet

Välplanerad garderobsinredning med belysning. Glasdörrar från Smidesrum med spröjs i svart metall som gränsar av mot vardagsrummet.

#### Wc/dusch

Helkaklat badrum med kakel och klinker i ljus marmorering. Inredning från Macro design. Dubbla handfat med underskåp och stor spegel. Bakom en avskiljande vägg ligger duschen med svart blandare, takdusch och spots i tak. Två handduktorkar. Toalett. Två väggfasta högskåp samt ett lägre väggfast skåp med spegel. Fönster.

#### Sovrum 2

Fönster mot trädgården i väster. Klinkergolv.

Garderob med spegelglas.

#### Sovrum 3

Beläget i svalt norrläge med fönster mot entrésidan. Klinkergolv och garderob.

#### Wc/dusch

Helkaklat badrum. Mörkgrått klinkergolv och vitt kakel på vägg. Glasad dusch-hörna.

#### Källarplan

#### Hall

Skjutdörrsgarderob under trappan samt förrådsrum.

#### Allrum

Stort allrum med klinkergolv och två fönster mot entrésidan. Murad öppen spis.

#### Sovrum 4

Klinkergolv, fönster mot trädgården och skjutdörrsgarderob.

#### Sovrum 5

Klinkergolv, fönster mot trädgården och skjutdörrsgarderob.

#### Wc/dusch med bastu

Helkaklat badrum med dusch. Handfat med underskåp och spegelskåp. Handduktork. Bastu.

#### Tvättstuga och klädvärd

Stor ljus tvättstuga med fönster i två väderstreck. Vask och arbetsbänk. Tvättmaskin och torktumlare (Cylinda). Klädvärdsrums med arbetsbänk och garderob. Gott om plats för tork av tvätt.

#### Walk-in-closet/hall

Stor hall med direktaccess till garaget. Stora skjutdörrsgarderob utmed två väggar.

#### Klädskammare

#### Garage

Stort isolerat dubbelgarage med kontorsdelgarageport. Klinkergolv.

#### Kontor

I garagets förlängning finns ett inrett kontor.















# VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

## BUDGIVNING

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning går till utan det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det är också säljaren som bestämmer hur en eventuell budgivning skall gå till och då kan han när som helst ändra på formerna för budgivningen. Mäklaren har skyldighet att ge alla spekulanter information om hur budgivningen kommer att gå till och hur bud bör lämnas och om säljaren har några speciella krav eller önskemål. Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren även om buden inte lämnats på det sätt som säljaren har bestämt. Ett bud från en spekulant eller en accept av ett bud är inte bindande, inte ens om det lämnas skriftligt. Överenskommelsen blir juridiskt bindande först när ett giltigt köpekontrakt är undertecknat av både köpare och säljare.

Som spekulant kan du inte kräva att få fortlöpande information om hur en budgivning fortsätter och du har inte heller någon rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med de övriga spekulanterna. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanternas namn, kontaktuppgifter samt vilket bud som lämnats och eventuella villkor för budet. Alla som deltar i en budgivning accepterar att uppgifterna registreras och att förteckningen överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

På följande länk kan du läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter. <https://www.valvet.se/cms/assets/integritetspolicy.pdf>

Har du frågor som rör just den här bostaden? Tveka inte att höra av dig till ansvarig fastighetsmäklare.

### LINDA WAHLBERG

Fastighetsmäklare

0708-61 16 16

[linda.wahlberg@valvet.se](mailto:linda.wahlberg@valvet.se)

[valvet.se](http://valvet.se)





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991