

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Unik villa med takterrass och vidsträckt utsikt över Öresund i Gamla Viken

I hjärtat av Gamla Viken ligger denna stilfullt renoverade villa med fri utsikt över hav, hamn och takåsar. Ett hem där klassisk karaktär möter modern komfort i tre våningsplan med källare.

Bostaden erbjuder 7 rum, 4 sovrum, 5 badrum samt generösa sociala ytor, vinkällare och flexibel planlösning med möjlighet till uthyrning.

Takterrassen bjuder på enastående vy över Öresund, medan uteplatsen på markplan ger en privat och lättskött oas mitt i byn.

Bygatan 50

7 rok | 266 + 66 kvm | Tomt 184 kvm

11.000.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle

0763-44 37 00

lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

Trots att man befinner sig högt upp i denna karaktärsfulla villa infinner sig känslan att man skulle kunna doppa tårna i havet när man sitter på husets takterrass. Det kan man inte, men man förnimmer havsdoften och hör vågorna slå emot land, så nära är det. Att boendet ursprungligen byggdes som ett bageri märks enbart på dess unika karaktär, det var länge sedan det bakades några bullar här!

Den nuvarande ägaren har under de senaste handfull åren låtit genomföra en omfattande och mycket stilsäker renovering. Resultatet är genomgående väl genomfört och präglas av en enhetlig och omsorgsfullt utförd helhet. Tre etage plus källare. Separata ingångar öppnar för möjlighet att hyra ut delar av boendet.

Tomtytan är endast 184 kvadratmeter vilket innebär att den lämpat sig ypperligt till den fantastiskt mysiga uteplatsen med matgrupp och lounge-avdelning samt utrymmet för tvåhjulingar med eller utan motor. Och så slipper man gräsklippare, det enda trädgårdsredskap som behövs är vattenkanna till de grönskande växterna.

Vi kan väl ta en husesyn!

Redan i hallen på entréplanet möts vi av husets varma och välkomnande själ. Två garderober erbjuder generös förvaring och på golvet ligger klinker i mjukt somrigt beiga toner. I den del av våningsplanet som kan fungerar som en separat och fullt funktionell lägenhet återkommer de vitlaserade trägolven som skapar en varm och sammanhållen känsla. Här finns ett större rum som idag nyttjas som teverum, ett fullt utrustat kök samt ett helkaklat badrum med dusch. Vidare finns ytterligare en mindre hall, tre rum/sovrum samt ett helkaklade badrum med dusch.

Via den snyggt och tryggt formgivna trappan tar vi oss upp till boendets i dubbel bemärkelse medelpunkt. Här vistas man gärna. Ljusinsläppet är, liksom i alla andra delar av huset, suveränt. Såväl allrum, matplats, kök, sovrum och badrum kommer till sin rätt i den luftiga atmosfär som skapas. Innan vi stiger ut på den inbjudande balkongen slår vi en lov i först köket: Rostfria vitvaror, social köksö, bänkskivor i granit och ett platsbyggt vitrinskåp säger det mesta. Sedan kikar vi in i det helkaklade badrummet, med wc, dusch och dubbel handfats-kommod. Det rofyllda sovrummet är försett med samma slipade vitlaserade plankgolv som löper genom hela våningsplanet.

Nu toppar vi vår rundvandring genom att bege oss upp till husets översta våning. Vad som där omedelbart fångar vår uppmärksamhet är det som måste betraktas som villans clou nummer ett – takterrassen. Här skulle man kunna hänga nonstop från frukost till nattamat och bara njuta av utsikt och omgivning. Mindfulness på riktigt. Övervåningens övriga yta består av ett generöst allrum, en klädkammare med gott om förvaringsutrymme och ett helkaklat badrum försett med dusch och toalett.

Vinkällare undrar någon? Visst finns det det. Men då måste vi förstås ta oss ner till de undre regionerna. Förutom sina buteljerade dyrgripar kan man här i källarvåningen förvara mycket annat smått och gott. Man kan också passa på att tvätta i den rymliga tvättstugan, ta en dusch i badrummet eller inspektera pannrummet medan man ändå är här.

Låt oss runda av med en titt utomhus. Där vi får syn på en väldisponerad och insynsskyddad oas, omgiven av häck och buskar och med plats för både matgrupp och vilstolar.

Viken

Söder om Höganäs och endast en mil norr om Helsingborg ligger den gamla fiskebyn Viken, där Gamla Viken utgör den mest historiska och karaktärsfulla delen. Här möts man av pittoreska gathus, trånga gränder och en småskalig bebyggelse som varsamt bevarat byns ursprungliga uttryck. Tillsammans med Nya Viken bildas en levande kustort där havet, vardagslivet och den småskaliga bykänslan samspelar på ett naturligt sätt.

Gamla Viken erbjuder en livsstil med tydlig känsla av livskvalitet, där havet alltid är närvarande. Här finns fina badstränder och en småbåtshamn som under sommarmånaderna fylls av liv och rörelse, med restauranger och mysiga caféer. Området präglas av närhet till natur och kustnära strövområden, vilket gör det enkelt att leva ett aktivt och avkopplande liv året runt. Närliggande utflyktsmål som Kullaberg och Mölle och på mindre än en tjugominuters cykeltur nås härliga Höganäs med sitt utbud av butiker, outlets, gallerier och saluhall.

Läget ger även goda kommunikationer via E6, vilket gör det enkelt att resa både norrut och söderut längs kusten. Ängelholms flygplats nås på drygt 30 minuter och Kastrups internationella flygplats på cirka en timme och femton minuter.

Fakta

Bostaden

Adress: Bygatan 50, 263 61 Viken

Kommun: Höganäs

Område: Gamla Viken

Antal rum: 7 rum

Upplåtelseform: Friköpt

Fastighetsbeteckning: Slupen 3

Förbesiktigad: Nej

Storlek

Boarea: 266 kvm

Biarea: 66 kvm

Tomtarea: 184 kvm

Byggnad

Byggnadstyp: 2-1/2 plans villa med källare

Byggår: 1951

Uppvärmning: Grundvattenvärme

Fönster: 2 & 3-glas

Fasad: Puts

Tak: Tegel/Plåt

Stomme: Betong

Bjälklag: Betong/Trä

Grundläggning: Källare

Grundmur: Betong

Plåtarbete: Lackerad plåt

Renoveringar: 2026 installerades ny värmepump inklusive nya rördragningar.

2025–2026 genomförs omläggning av tak via Rosenkvist.

2023 utfördes elarbeten för utebelysning samt installation av ny utebelysning från Bolindo.

2022 renoverades köket på plan två med sprutmålade luckor och inbyggt vitrinskåp. Samma år genomfördes även ombyggnad av fasad inklusive målning av samtliga fönster samt delvis ombyggnad av uteplatsen.

Nya ytterdörrar i teak från Bovalls Dörrbyggeri installerades. Utemiljön utvecklades med ritningar från Form och Flora Trädgårdsdesign, markarbete med grävning, schaktning och marksten, samt odlingslådor i corten och färdig häck. Laddbox installerades.

2021 uppdaterades samtliga invändiga ytskikt med målning, golv slipades på två plan och nytt golv lades på entréplan. Planlösningen ändrades med skapande av två nya sovrum och specialbeslag samt nya inomhusdörrtrycken installerades i hela huset. Försäkring, fullvärde: Ja

TV och bredband

Fiber

Ventilation

Mekanisk (endast frånluft)

Energideklaration

Energistatus: Utförd

Energiprestanda: 137 kWh per kvm och år

Energiklass: E

Registrerad: 2020-08-24

Taxering

Totalt: 6.330.000 kr

Byggnad: 2.825.000 kr

Tomt: 3.505.000 kr

År: 2024

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1951

Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp



Driftkostnader

El: 33.443 kr

Vatten/Avlopp: 8.000 kr

Renhållning: 2.500 kr

Försäkring: 7.648 kr

Driftkostnader totalt: 51.591 kr/år

Kommentar: I posten "El" ingår även "Uppvärmning".

Personer i hushåll: 2

Servitut

Ändring av detaljplan (2004-06-22) Stadsplan (1990-09-13) Tomtindelning (1946-07-05)

Pantbrev

Antal: 5

Belopp: 5.890.000 kr























Planritning

Övervåning



Mellanvåning



Planritning

Bottenvåning





Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
0763-44 37 00
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företaget sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

