

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Kulturhistorisk villa i Höganäs, tre plan präglade av hantverk och respekt

Ett av Höganäs mest särpräglade hem. Byggår 1927, originaldetaljer i obrutet skick, trädgård innanför smide och staket. Ett objekt för dig som ser värde i det som består.

Järnvägsgatan 1

10 rok | 362 + 238 kvm | Tomt 1.127 kvm

14.500.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Tim Wingårdh Mitsell

+46704838048

tim.w@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Järnväggsgatan 1 är inte en villa i traditionell mening. Det är ett stycke byggd historia. Ett hus där varje list, varje beslag, varje fog i murverket bär spår av en tid då material och hantverk värderades högre än tempo.

Fastigheten uppfördes 1927 på en hörntomt mitt i Höganäs. Tomten är omsorgsfullt inramad av smide och staket, där både form och utförande av smide är ägarens egna. De tillhörande grindarna på framsidan utgjorde ursprungligen entrén till Widdings stora trädgård och park, och är därmed daterade till slutet av 1800-talet. De står kvar än idag, i linje med fastighetens vackra inramning som markerar övergången till en trädgård som är något utöver det vanliga. Växtligheten är varierad, välplanerad och vuxen. Resultatet är en skyddad plats i samspel med husets tyngd och historia.

Villan omfattar tre hela plan med en totalyta om 362 kvadratmeter. Planlösningen är klassisk och obruten där entréplanet rymmer sällskapsrum i fil, en rundad matsal med utgång till inglasad terrass, kök i två delar samt badrum och ytterligare ett rum som passar som bibliotek eller kontor. Genomgående syns originalfönster i kärnträ, stavparkett i ek och snickerier som inte bara bevarats utan vårdats med förståelse för sitt ursprung. Även det funktionella är på plats men alltid dolt i bakgrunden. Här har varje förändring gjorts för att stärka husets berättelse snarare än överskriva den.

Den övre våningen innehåller ett stort vardagsrum med burspråk och vackert smidesräcke, flera sovrum, badrum och kontor. På vinden finns ytterligare ett allrum och ett sovrum, där takkonstruktion, bjälkar och handgjort trappräcke förstärker det personliga uttrycket.

Källaren är i bruksskick med förråd, tvättstuga, matkällare och en grovkällare. Ett garage med kapacitet för fyra bilar är integrerat i fastighetens struktur och utfört med samma omsorg som resten av helheten.

Det här är en fastighet för en köpare som förstår värdet av bevarande. Som ser skönhet i originalfönstrens handdragna glas, i smidesdetaljer formade för hand, i en helhet som fått stå orörd genom snart ett sekel. Det är inte en bostad som söker sin publik och den kräver en ny ägare som vill föra en berättelse vidare snarare än börja om.



Fakta

Bostaden
Adress: Järnvägsgatan 1, 263 38 Höganäs
Område: Höganäs
Kommun: Höganäs
Antal rum: 10 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Thor 9
Byggnadstyp: 2-plansvilla med vindsvåning och källare
Byggnadsår: 1927
Uppvärmning: Centralvärme Luft/vatten
Besiktigad: Ja
Fasad: Puts
Tak: Tegel
Stomme: Tegel
Bjälklag: Betong och stål
Grundläggning: Källare
Grundmur: Betong
Plåtarbete: Koppar och Lackerad plåt
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp
Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Fiber ej indraget

Storlek
Boarea: 362 kvm
Biarea: 238 kvm
Tomtarea: 1.127 kvm
Areakälla: Enligt uppmätning utförd av Anticimex

Driftkostnader
El: 42.200 kr
Vatten/Avlopp: 9.218 kr
Renhållning: 2.780 kr
Driftkostnader totalt: 54.198 kr/år

Taxeringsvärde
Totalt: 7.095.000 kr
Byggnad: 5.400.000 kr
Tomt: 1.695.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiklass: D
Registrerad: 2025-08-15

Servitut
Stadsplan (1983-12-15) Tomtindelning (1923-03-19)

Inteckningar
Totalt: 2.035.000 kr
Pantbrev, antal: 12

















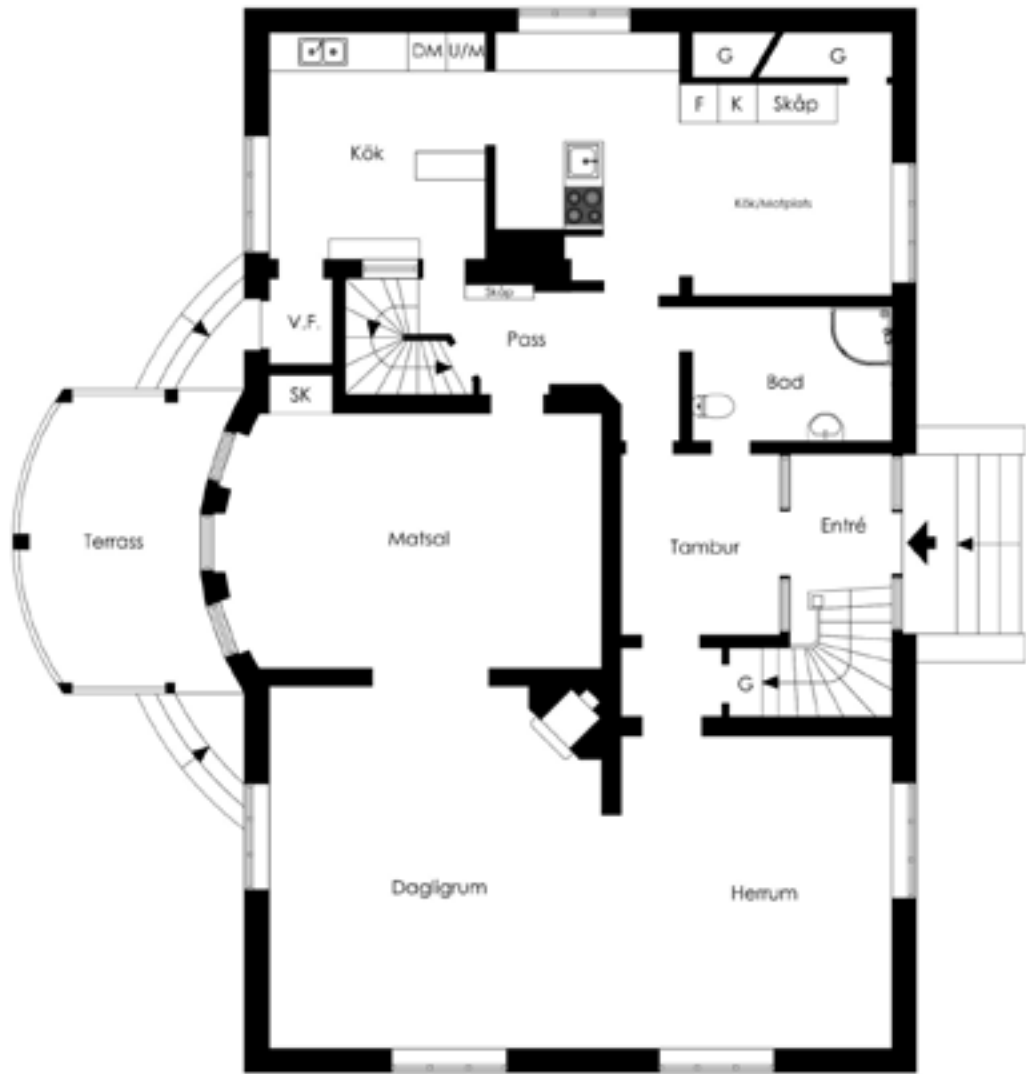




Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

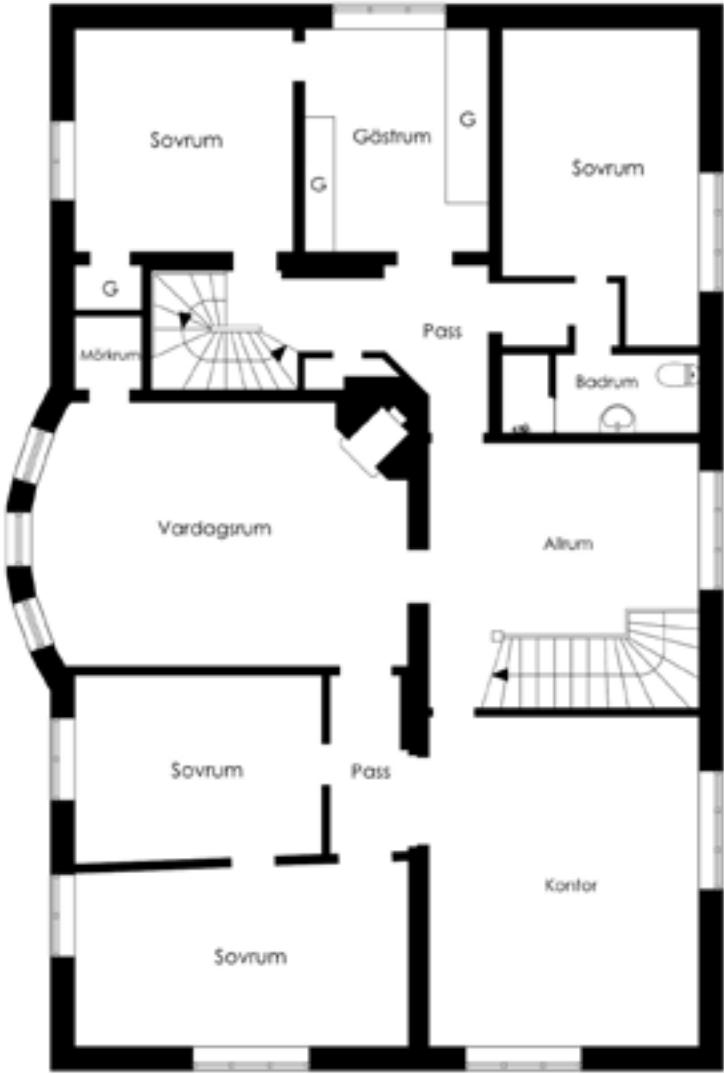
1sta våning



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

2dra våning



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Tim Wingårdh Mitsell

Registrerad fastighetsmäklare
Kontorschef Helsingborg
+46704838048
tim.w@sothebysrealty.se

Min passion genomsyrar allt jag gör, och mitt mål är att överträffa dina förväntningar genom att erbjuda en unik kombination av professionalism, expertis och hög kvalitet. Genom att förstå dina unika behov och önskemål, kan jag erbjuda en skraddarsydd upplevelse som garanterar att varje detalj tas om hand.

Jag tror på att skapa långvariga relationer med dig som kund där vi arbetar tätt tillsammans för att nå de bästa resultaten och jag är övertygad om att vi tillsammans kan nå de högsta resultaten och skapa framgångsrika bostadsaffärer.

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. Undersöknings- plikten 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 köpares 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 över- lämnas 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.

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.

