





## Totalrenoverad Tågaborgsvilla med arkitektoniskt lugn och privat trädgård

På Michael Löfmans gata 1 ligger denna totalrenoverade stenvilla om ca 363 kvm fördelat över fyra våningsplan där bibliotek, öppna sällskapsrum, egen vindsvåning och källarplan med biljardrum och bastu samt gym samspelar med en genomgående arkitektonisk känsla och uppvuxen trädgård.

### Michael Löfmans gata 1

8 rok | 260 + 103 kvm | Tomt 624 kvm

18.500.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Tim Wingårdh Mitsell

+46704838048

tim.w@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

Bakom det svartmålade järnstaketet på Michael Löfmans gata 1 reser sig en av Tågaborgs vackraste villor, ett stenhus från 1924 med spetsig gavel, tegelrött tak och en klassicism som ären bara förfinat.

Mellan 2023 och 2025 har huset genomgått en av områdets mest omfattande och välgjorda renoveringar. Husets själ är intakt, proportionerna, takfotens lister, balkongernas svängda balustrader, de runda fönsterögonen mot köket, men varje yta, varje installation och varje detalj har försiktigt och konsekvent förts in i sin nya tid. Resultatet är ett hem där allt är gjort, nytt så att du kan ägna dig åt det viktigaste, att leva i det. Michael Löfmans gata gränsar till Vikingsbergsparken, en av Helsingborgs mest älskade gröna platser, och från övre planets balkonger anar man havet mellan trädkronorna. Här går man till skola, till stranden, till Pålsjö skog och till stadens caféer och restauranger och hem igen, in genom de låsbara grindarna till en avskild trädgård som omsluter huset på alla sidor. Tomten om 624 kvm är planlagd och uppvuxen, men nyligen genomgången i sin helhet med höga häckar, nya stenläggningar i gatusten och kullersten, och en plantering med rododendron, hortensia, och pioner som låter trädgården blomma från tidig vår till sen höst. På baksidan en upphöjd altan om 60 kvm i nordvästläge, perfekt för långa middagar i kvällssolen. På framsidan finns plats för fyra bilar och två installerade Tesla-laddare samt garage för en bil.

Den platsbyggda entrétrappan i sten leder upp till en svart ytterdörr, och innanför öppnar sig en generös hall där allt sätter tonen med sitt kalkstensgolv från Stiltje, ljus stavparkett från Bjelin, en svängd trappa med sisalmatta som vrider sig uppåt, och en mjuk symmetri som följer huset från rum till rum. Vardagsrummet ligger i naturlig förbindelse med det platsbyggda biblioteket och dess takhöga bokhyllor med en öppen spis som hjärtat i rummet och fönster i tre väderstreck som låter ljuset vandra över rummet hela dagen. Innanför väntar matsalen och det öppna Kvik-köket från 2024, med kompositbänkskivor, marmorstänkskydd och integrerade Siemens-vitvaror. Karaktäristiska runda fönster, ett av husets ursprungliga signum, sitter över diskbänk och spis. Från matsalen finns utgång till altanen, och vid sidoentrén ligger ett helkaklat badrum från 2024.

Övervåningen är husets stilla zon. Här finns ett master-sovrum med tillhörande walk-in-closet, ytterligare ett sovrum samt ett rum som lika gärna fungerar som kontor eller barnrum, ett ljust allrum och utgång till balkong, samt ett genomgående badrum med dubbla handfat och utgång till balkong. Stavparkett från Bjelin löper genom hela planet och fönsterbänkarna är i marmor. Under takkupornas valv väntar dessutom ett eget vindsplan om två stora rum med walk-in-closet, en sofistikerad tonårsavdelning eller gästvåning med utsikt över Tågaborgs tegelröda hav av tak och Öresund som skimrar mellan träden.

Det tidigare källarplanet har utvecklats till ett fullvärdigt extra våningsplan om 103 kvm. Klinkergolv med golvvärme binder samman de olika rummen som omfattar en rymlig tvättstuga med dubbla maskinpar från Electrolux och torkskåp, biljardrum, gym, bastu med dusch, matkällare, separat WC och flera praktiska förrådsutrymmen.

Varmt välkommen på visning!



# Fakta

## Bostaden

Adress: Michael Löfmans gata 1, 254 38  
Helsingborg  
Kommun: Helsingborg  
Område: Helsingborg - Tågaborg  
Antal rum: 8 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Svanen 9  
Förbesiktigad: Nej

## Storlek

Boarea: 260 kvm  
Biarea: 103 kvm  
Tomtarea: 624 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 2 ½-plansvilla med källare  
Byggår: 1924  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Fönster: 2-glas och 3-glas  
Fasad: Puts och Tegel  
Tak: Tegel  
Stomme: Tegel  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Källare

Renoveringar: Se separat renoveringslista  
Försäkring, fullvärde: Ja

## TV och bredband

Fiber

## Ventilation

Självdrag och mekanisk frånluft i källare

## Taxering

Totalt: 8.350.000 kr  
Byggnad: 4.277.000 kr  
Tomt: 4.073.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1929  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

Uppvärmning: 41.955 kr  
El: 48.654 kr  
Vatten/Avlopp: 8.371 kr  
Renhållning: 4.273 kr  
Driftkostnader totalt: 103.253 kr/år  
Personer i hushåll: 4

## Servitut

Ändring av detaljplan (1991-03-21) Tomtindelning  
(1987-03-25) Stadsplan (1935-09-27)

## Pantbrev

Antal: 7  
Belopp: 6.500.000 kr





























Tomtkarta





## Tim Wingårdh Mitsell

Registrerad fastighetsmäklare  
Kontorsansvarig 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. 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](http://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.

