





## Enplansvilla med poolrum och generösa ytor i Ljunghusen

Välplanerad enplansvilla om 293 kvm med generösa sällskapsytor och ett omfattande relaxrum med pool, bastu och dusch. Tre sovrum, varav ett med eget badrum och klädkammare. Stor trädgårdstomt om 2 500 kvm samt garage för upp till fyra bilar. Praktiskt läge nära skola, service och goda pendlingsmöjligheter mot Malmö och Köpenhamn.

### Östra Fasanvägen 11

5 rok | 293 + 84 kvm | Tomt 2.500 kvm

12.900.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Markus Hultman

0739-82 80 04

markus.h@sothebysrealty.se



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

# Beskrivning

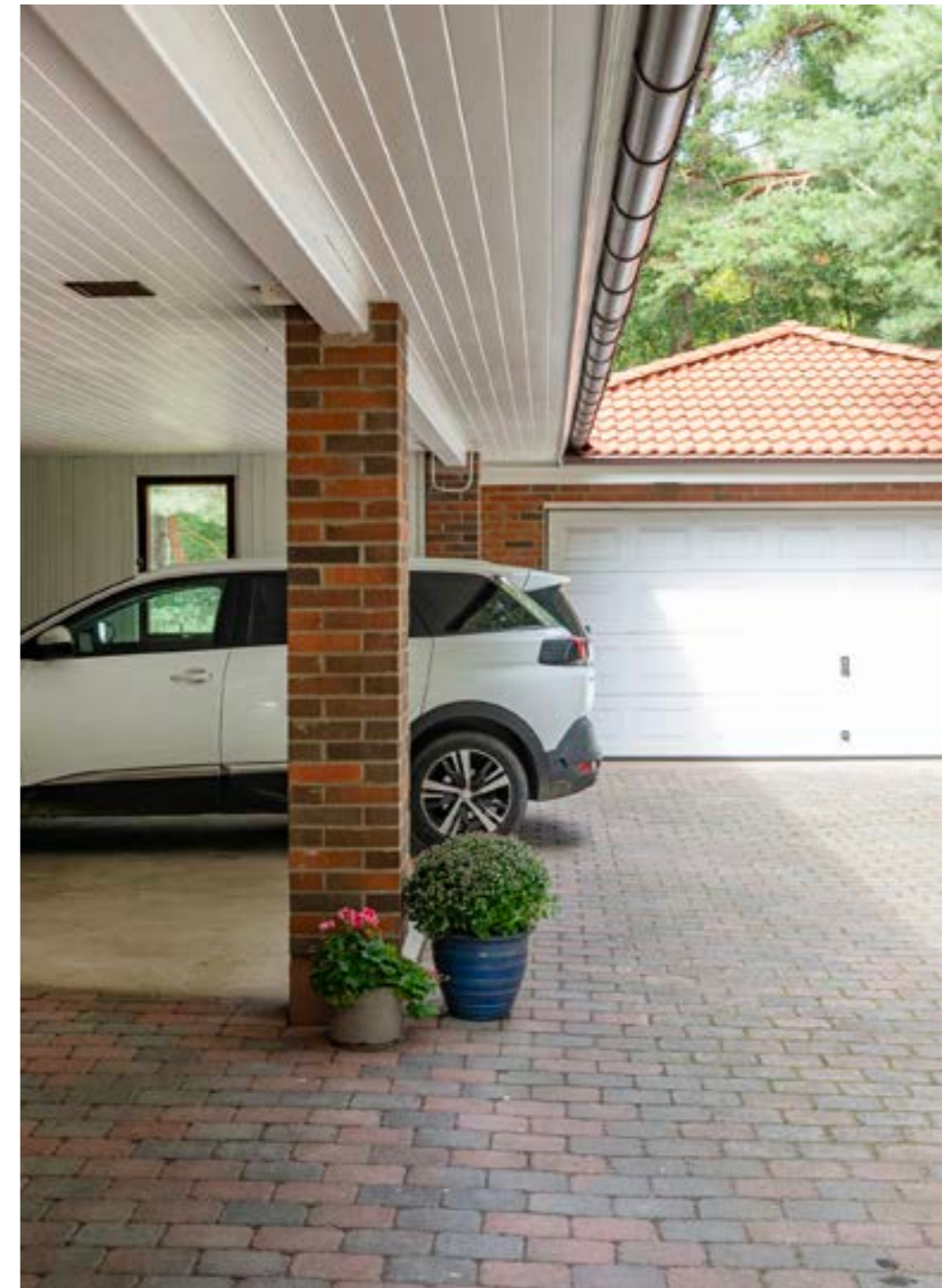
På Östra Fasanvägen i Ljunghusen erbjuds en välhållen enplansvilla om 293 kvm med generösa ytor för både vardag och umgänge. Här kombineras funktionella planlösningar med ett påkostat relaxutrymme med pool och bastu, samt en stor tomt om 2 500 kvm.

Planlösningen är genomtänkt med sociala ytor i centrum och mer privata delar avskilt placerade. Entrén välkomnar med klinkergolv och goda avhängningsmöjligheter samt en gäst-wc. Två sovrum ligger separat, medan det tredje sovrummet är generöst tilltaget och har eget badrum med dusch samt tillhörande klädkammare.

Köket har nyare inredning och är utrustat med spis, ugn, diskmaskin samt kyl och frys, med direkt anslutning till bostadens relaxdel. Vardagsrummet är rymligt och disponerat i vinkel med burspråk och öppen spis, vilket skapar en naturlig samlingspunkt. Härifrån nås det omfattande poolrummet med helgjuten pool, jetstream och stora viddörrspartier mot trädgården. Pooldelen har vattenburen golvvärme samt värmepump med värmeåtervinning. I anslutning finns omklädningsdel med dusch och bastu. Tvättstugan är renoverad och utrustad med tvättmaskin, torktumlare samt goda arbetsytor och förvaring.

Stort garage om 73 kvm med plats för fyra bilar samt separat carport.

Bostaden ligger på en generös tomt med stenlagda uteplatser, stor uppfart och lättskött trädgård. Fastigheten är belägen i ett etablerat område i Ljunghusen med närhet till Ljungensskolan, ICA-butik och goda kommunikationer. Läget erbjuder smidig pendling till såväl Malmö som Köpenhamn, samtidigt som närheten till natur och kust ger goda möjligheter till ett aktivt liv. Ljunghusen strand är vidsträckt och försedd med bryggor. Golf på Ljunghusens fantastiska links-bana är möjlig i stort sett året runt och i området finns även grusbanor för tennis. Välkomna till ett lättskött boende i fantastisk omgivning!



# Fakta

## Bostaden

Adress: Östra Fasanvägen 11, 236 42 Höllviken  
Kommun: Vellinge  
Område: Ljunghusen  
Antal rum: 5 rum  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Ljunghusen 15:1  
Förbesiktigad: Nej

## Storlek

Boarea: 293 kvm  
Biarea: 84 kvm  
Tomtarea: 2.500 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 1-plansvilla i vinkel  
Byggår: 1986  
Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2004  
Uppvärmning: Quantum grundvattenvärmepump  
Fönster: 3-glas  
Fasad: Tegel  
Tak: Betongpannor  
Stomme: Trä  
Grundläggning: Krypgrund / Platta  
Grundmur: Betong

Övriga byggnader: Fyrbilsgarage  
Försäkring, fullvärde: Ja

## Ventilation

Mekanisk f-luft. Poolrum mekanisk f-luft med värmeåtervinning.

## Energideklaration

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 95 kWh per kvm och år  
Energiklass: D  
Registrerad: 2024-08-21

## Taxering

Totalt: 11.400.000 kr  
Byggnad: 6.200.000 kr  
Tomt: 5.200.000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1993  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

Uppvärmning: 32.500 kr  
Vatten/Avlopp: 7.145 kr  
Sotning: 500 kr  
Väg/Samfällighet: 2.000 kr  
Försäkring: 6.450 kr  
Driftkostnader totalt: 48.595 kr/år  
Kommentar: Beräknat på 2 pers i hushållet och elpris om 1,50kr / kWh.  
Personer i hushåll: 2

## Servitut

Gemensamhetsanläggning: Vellinge Ljunghusen ga:2 ändamål: Vägar, Grönområden  
Samfällighet: Vellinge kämpinge s:1  
Samfällighet: Vellinge Ljunghusen s:12  
Samfällighet: Vellinge Ljunghusen s:13  
Samfällighet: Vellinge Ljunghusen s:14  
Avtalsservitut Villa  
Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2690.1  
Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2692.1  
Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2693.1  
Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2694.1



Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2695.1

Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2696.1

Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2704.1

Förmån: Avtalsservitut Vattenledning mm, 12-IM2-64/2711.1

Förmån: Avtalsservitut Villa, 12-IM2-54/2577.1

Last: Avtalsservitut Villa, 12-IM2-54/2575.1

Skattetal: mantal 5/144800

Ändring av detaljplan (1995-11-29) Byggnadsplan (1990-06-21)

## Pantbrev

Antal: 7  
Belopp: 5.975.000 kr





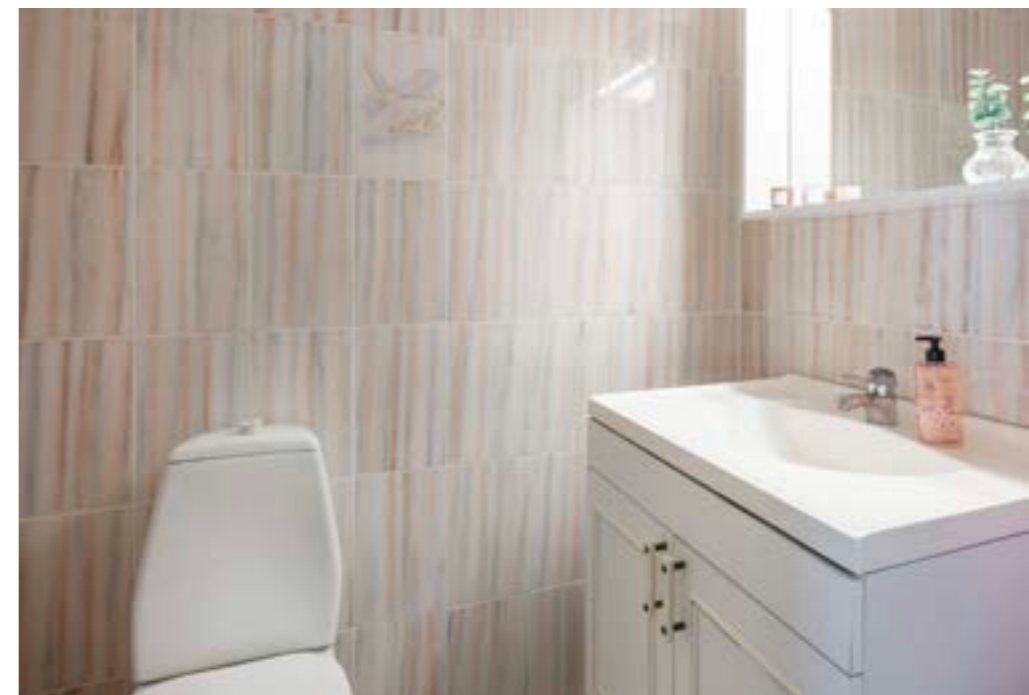










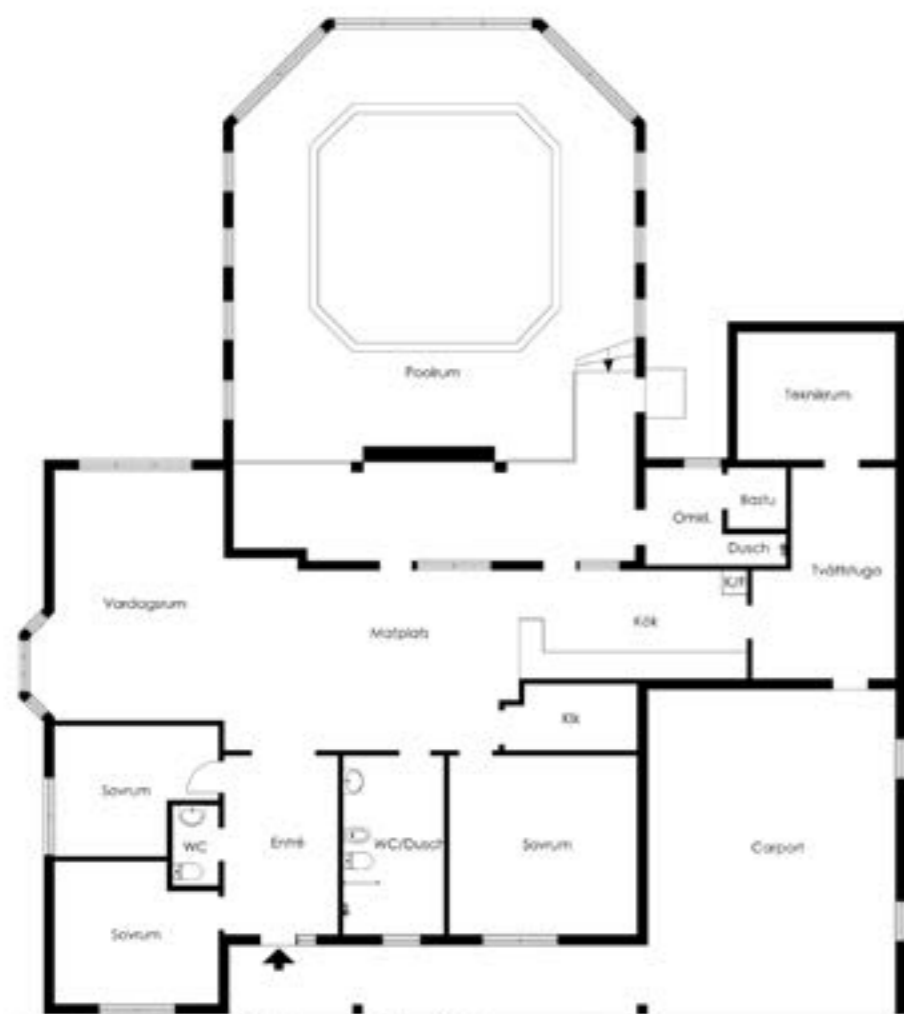






# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

# Tomtkarta



Tomtkartan är tillgänglig för alla som är intresserade av att köpa eller sälja fastigheter i området. © U



## Markus Hultman

Registrerad fastighetsmäklare  
Kontorsansvarig Skanör-Falsterbo  
0739-82 80 04  
markus.h@sothebysrealty.se

Varje uppdrag är ett förtroende, jag gör mitt yttersta genom hela affärsprocessen. Det resulterar ofta i långsiktiga kundrelationer. Genom att vara lyhörd och engagerad tar jag mig an affären med maximalt fokus. Varje försäljning är unik och tillsammans utformar vi en försäljningsplan baserad på bostadens karaktär, Er situation och det aktuella marknadsläget.

Strategi & timing är ledord för en lyckad affär. För att lyckas skapa de bästa förutsättningarna har jag kontakt med flera angränsande branscher som bank och placering, bygg och de olika myndigheterna med anknytning till mitt arbete. Med detta synsätt var valet, att agera under mörkblå flagg, naturligt - Sotheby's International Realty är ett självklart bolag.

## 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

