

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Totalrenoverat paradisi Torekov – inflyttningsklart & fulländat

På en lugn återvändsgata väntar ett hem för dig som värdesätter genomtänkta lösningar, hållbar kvalitet och estetisk perfektion. Här förenas arkitektur, trädgårdskonst och modern teknik i en smakfullt totalrenoverad villa där varje detalj har valts med stor omsorg och utan kompromisser.

Ett färdigt paradisi i Torekov som måste upplevas på plats.

Kommendörsgatan 6

6 rok | 95 + 95 kvm | Tomt 606 kvm

Pris på förfrågan

Ansvariga mäklare

Lajla af Trolle
0763-44 37 00
lajla.t@sothebysrealty.se

Anja Kuylenstierna
0708-30 96 37
anja.k@sothebysrealty.se



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

Köpmansgatan 30

bastad@sothebysrealty.se

+46(0)43171100

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Totalrenoverad livskvalitet på varje kvadratmeter – både inom- och utomhus
En tomt som i all sin prakt torde göra personalstyrkan på Norrvikens trädgårdar gröna av avund, ett nyligen (2023) minutöst renoverat boningshus som utstrålar top notch från vägg till vägg och golv till tak. Läget med endast ett par minuters promenad ner till havet och omgivet av ostörd natur med fritt spelrum för alla barn med benen fyllda av spring, är svårt att slå. Med andra ord hade detta varit en given kandidat till valfri TV-produktion med hemskaparglädje som tema. Skillnaden är att här behöver man inte lyfta ett finger; allt är redan perfekt. Nej, det enda som måste lyftas är vattenkannen när omsorg om trädgårdens alla ljuvligt doftande och färgsprakande blommor, plantor, buskar och växter står på schemat. En inte alltför betungande aktivitet när man hittat sitt alldeles egna paradiset i denna rofyllda del av charmanta Torekov.

Tomten består av drygt 600 m² välplanerad skönhet. Villan har 190 m² exklusiv golvyta, inklusive fullt inredd källare.

Häng med på husesyn!
Att kalla den renovering som fastigheten genomgick år 2023 "total" är ett understatement. Här har absolut ingenting lämnats åt slumpen. Här finns allt man kan begära för ett liv i välbehag. Och lite till.

Innan vi gläntar på dörren och kikar in i själva huset tar vi en titt på exteriören. Yttertakets specialplåt á la Lindab, på dess sydsida är en panel solceller installerad och på vinden en generator. Fasaden (liksom den långa trädgårdsmuren) är klädd i Shou Sugi Ban-panel – ett exklusivt träslag med mycket lågt underhåll och naturligt motstånd mot fukt och insekter. Alla husets fönster, liksom yttertrappan i granit och muren runt tomten tillhör förstås också det som ingått i renoveringen. Samtliga utomhusytor är ommålade, inomhusytorna likaså. Det har installerats en fjärrstyrd ytterbelysning, den omfattande trädgårdsbelysningen inräknad.

Garaget, som är förberett med rördragning för dusch och WC avsett för framtida extrarum, har nya fönster, dörrar och fasad. Garagetaket är belagt med sedum, hitforslat från Dagshög, vilket påminner oss om att vi faktiskt befinner oss på milsvitt avstånd från storstädernas citykärnor. Glashuset i trädgården är producerat av Willab Garden – ytterligare ett avtraktens mest omhuldade företagsnamn – och försett med gjutet golv, el och belysning. Hög mysfaktor året runt.

Okey, äntligen dags för den utlovade inomhus-sightseeingen. Som sig bör startar den i hallen, vilken i likhet med hela källarvåningen, har nytt fräscht golv. Vi fortsätter in till det smart och smakfullt utformade köket. Gott om förvaring och eleganta arbetsytor, där bänkskivan i granitkomposit sätter pricken över iet. I rättvisans namn har även den socialt inbjudande köksön och kökets nya ugn, spis, belysning, kyl och frys starkt bidragit till denna arkitektoniska fullträff. Genomgående tip top kvalitet.

Köket bildar tillsammans med matplatsen och vardagsrummet en öppen enhet där oavsett var man sitter eller står kan vara en del av den sociala gemenskapen. När vädret så tillåter förflyttar man sig enkelt ut till den angränsande uteplatsen. Det är bara att öppna en dörr!

Entréplanet bjuder på ett härligt ljusflöde och rymmer tre rymliga och komfortabla sovrum i varierande storlek samt ett badrum med golvvärme, vägghängd WC och dubbel kommod.

Nu tar vi trappan ner till källarvåningen. Inte så dunkelt som det kanske låter utan både ljust och luftigt, tack vare ett extra stort ljusschakt och rikligt med fönster. Här hittar vi två rymliga sovrum – perfekta som ungdomsrum, gästrum eller hemmakontor. Allrummets eldstad bidrar till den ombonade känslan, speciellt när brasan är tänd. Jodå, källarvåningen har ett eget badrum med dusch, WC och golvvärme. Det är också här nere det praktiska tvättrummet, utrustat med tvättmaskin och torktumlare, huserar.

Vi återvänder ut i trädgården. Den trädgård som knappt går att föreställa sig utan att upplevas IRL. Harmonisk. Romantisk. Kontemplativ. Oändligt vacker. En oas för själen. En lustgård för alla sinnen. En laddningsstation när kroppens batteri behöver fyllas på. En plats som gör livet komplett.

- Renoveringen i punktform:
- Interiört
- Nytt kök med ny belysning, nya ugnar, Bora-spis, kyl/frys samt köksö
 - Ommålning av samtliga ytor
 - Ny takbelysning i vardagsrum
 - Nytt badrum på entréplan med nytt avlopp, golvvärme, vägghängd WC samt dubbel kommod
 - Nya golv i hall samt i hela källaren (ej förråd)
 - Installation av till- och frånluftsventilation i samtliga rum
 - Nya garderober i sovrum
 - Kompletterad eldragning med nya uttag
 - Plejd system med Appstyrd belysning finns i princip i alla rum- inne och ute
 - Indragen och uppkopplad fiber
 - Två nya sovrum i källaren
 - Nytt innertak i källaren i ljus panel med LED-belysning
 - Nytt badrum i källaren med golvvärme och vägghängd WC
 - Ny tvättstuga
 - Flytt av värmeväxlare

- Trädgård
- Terrassanläggning vid entrén samt nya staket och planteringar
 - Omdesignad och omlagd uppfart
 - Ny stenlagd terrass med rund bänk, träspång och stenläggning
 - Uppförande av terrass med blomsterlådor och staket
 - Uppförande av trädgårdsrum inklusive köksträdgård
 - Bevattningsssystem i trädgården
 - Plantering av avenbokhäck samt växter, buskar, gräs, blommor och större stenar
 - Beklädnad av lång mur i trädgården med Shou Sugi Ban-panel som matchar husets fasad
 - Shou Sugi Ban är ett exklusivt material med mycket lågt underhåll och naturligt motstånd mot fukt och insekter (www.yakiwood.se)



Torekov

Utmed en knappt handfull kilometers kustremsa på Bjärehalvöns västra sida solar sig det mytomspunna gamla fiskeläget Torekov i det natursköna landskapets vidunderliga glans. Sommarhalvårets morgnar startar tidigt med ett dopp vid Sveriges förmodligen mest fotograferade badbrygga, följt av obligatorisk förflyttning till närmaste bageri för inköp av nybakade frukostbullar. Gärna iförd den väl använda men charmiga badrocken. Dagen erbjuder sedan en uppsjö valmöjligheter: båttur ut till Hallands Väderö. 18-hålsrunda på någon av många närbelägna golfbanorna. Promenad eller cykelfärd genom fagra naturreservat. En glass eller räkmacka vid den pittoreska hamnen, eller en After Noon-cocktail där hemmavid, alternativt i grannens trädgård. När kvällen sänker sig fylls byn av liv och förväntan. Runt de charmiga gatorna väntar ett generöst utbud av uppskattade krogar.

Båstad, med sitt kända tennisliv och fulla serviceutbud, nås på drygt kvart. Det tar ungefär tjugo minuter till Förslöv respektive Båstads järnvägsstation och cirka en och en halv timme till Kastrup/Copenhagen Airport.



Fakta

Bostaden

Adress: Kommendörsgatan 6, 269 77 Torekov
Kommun: Båstad
Område: Torekov
Antal rum: 6 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Kullen 7
Förbesiktigad: Nej

Storlek

Boarea: 95 kvm
Biarea: 95 kvm
Tomtarea: 606 kvm

Byggnad

Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare
Byggår: 1972
Uppvärmning: Luft/vatten värmepump, öppenspis samt solceller
Fönster: 3-glas
Fasad: Trä
Tak: Plåt
Stomme: Tegel
Bjälklag: Betong
Grundläggning: Källare
Grundmur: Betong
Plåtarbete: Plåt
Övriga byggnader: Förråd och växthus
Försäkring, fullvärde: Ja

TV och bredband

Bjäre Kraft

Ventilation

Mekanisk (endast frånluft)

Energideklaration

Energistatus: Behövs ej

Taxering

Totalt: 6.455.000 kr
Byggnad: 2.309.000 kr
Tomt: 4.146.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1972
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Driftkostnader

El: 12.800 kr
Vatten/Avlopp: 12.000 kr
Sotning: 500 kr
Renhållning: 3.656 kr
Försäkring: 7.500 kr
Driftkostnader totalt: 36.456 kr/år
Kommentar: I posten "El" ingår även "Uppvärmning".
Personer i hushåll: 4

Servitut

Tomtindelning (1971-10-06) Stadsplan (1971-01-26)

Pantbrev

Antal: 9
Belopp: 1.700.000 kr











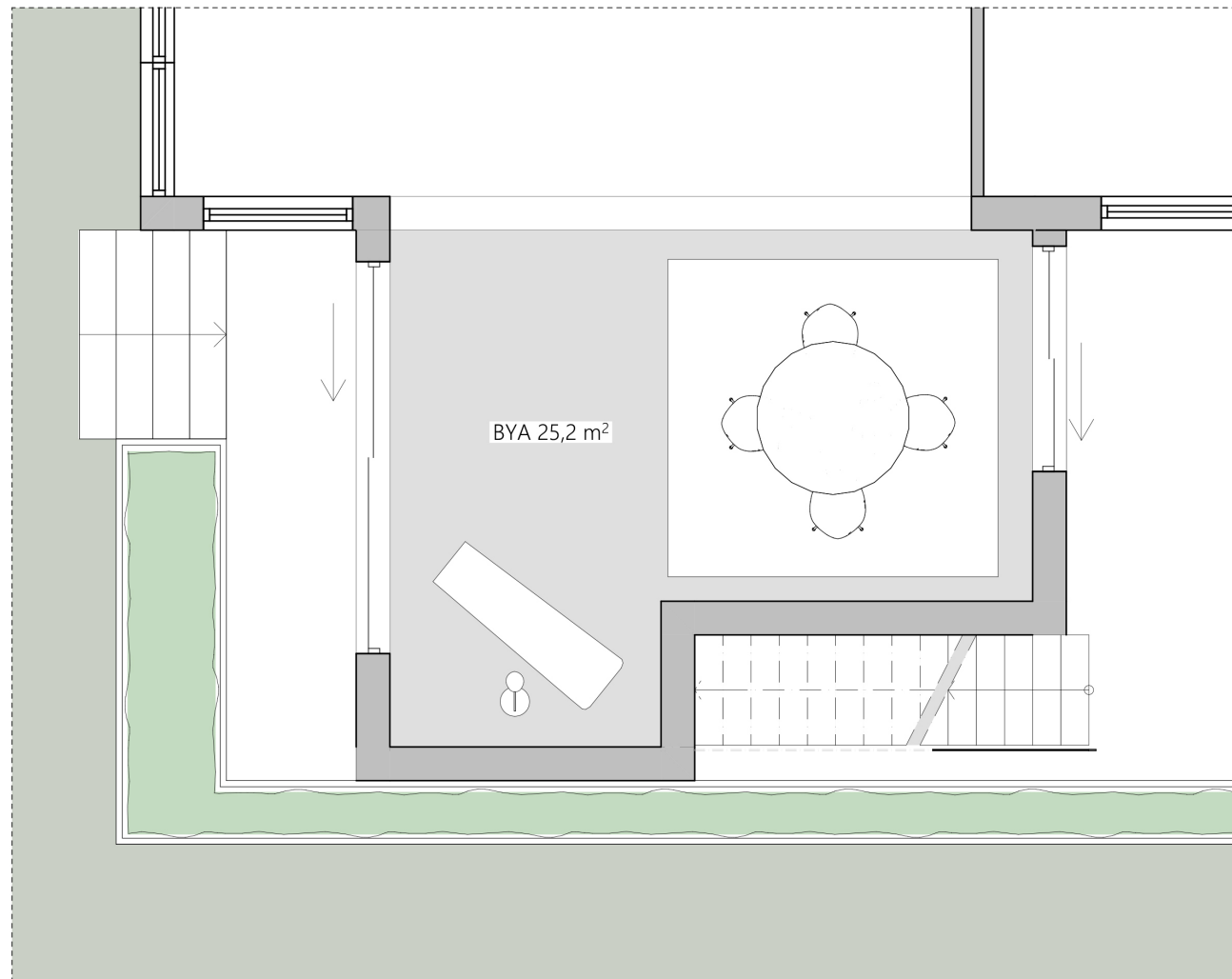












SKISSFÖRSLAG - TILLBYGGNAD MED TAKTERRASS

I detta skissförslag vi jobbat med en tillbyggnad som känns som en naturlig förlängning av befintlig byggnad. Med hänsyn till solcellstaket fortsätter takvinkeln in på befintligt tak för att man från gatan inte ska få uppfattningen av terrassen som gömmer sig bakom, det gör även att terrassen upplevs privatere.

Förlängningen av allrummet på entréplan skapar mer dynamik i rummet samtidigt som den starkare binds samman med trädgården, för en förstärkt koppling mellan inne och ute.

SK01 2026-03-17
BYN ARKITEKTER AB



Vy från ovan - här syns sargen som minskar insyn till terrassen samt nät räcket bakom som tillåter en större terrass utan att volymen upplevs hög sedd från baksidan.



Elevation mot gatan

Planritning



Tomtkarta





Lajla af Trolle

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



Anja Kuylenstierna

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
0708-30 96 37
anja.k@sothebysrealty.se

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. 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.



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