

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Ett stilrent arv från 30-talet med modern elegans

Klassisk villa nära hav och sandstrand, med generösa
ytor och en unik atmosfär

Skogsvägen 51

7 rok | 279 + 131 kvm | Tomt 2.095 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Tim Wingårdh Mitsell

+46704838048

tim.w@sothebysrealty.se



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

Drottninggatan 27

helsingborg@sothebysrealty.se

+46(0)4253100

www.skeppsholmen.se

Beskrivning

Bara 400 meter från det glittrande havet och den vidsträckta sandstranden i Vejbystrand ligger Villa Granhaga, en vacker, renoverad 30-talsvilla, lugnt inbäddad på en stor, insynsskyddad tomt. Villan uppfördes 1930 och har under de senaste åren genomgått en omfattande renovering. Ägarna har med kompromisslös precision skapat ett gediget kvalitativt hem där 30-talets vackra formspråk fått leva vidare, samtidigt som moderna funktioner och material integrerats med finesse. Resultatet är ett hem som andas tidlöshet, värme och hemtrevnad

Med en boarea om ca 270 kvm och ytterligare 130 kvm inredd källare erbjuder huset väl tilltagna ytor för både familjeliv och umgänge. Golvvärme på samtliga tre plan skapar en behaglig helhet året runt. Entréplanet bjuder på stora, ljusa sällskapsytor med naturliga flöden mellan kök, matsal, bibliotek och vardagsrum. Det stora köket, med spröjsade fönster i flera väderstreck, är hemmets hjärta. Vardagsrummet, med öppet upp inock och stora glaspartier, bjuder på en härlig rymd och volym. Härifrån nås både trädgården och uteplats i söder samt det överbyggda uterummet som förlänger säsongen och låter sommarkvällarna dröja sig kvar

Övre plan har öppet upp inock med frilagda takbjälkar. Här ligger tre sovrum som alla har platsbyggda garderober. En ljus möblerbar hall med anslutning till en takterrass i söderläge. En detalj som förstärker husets klassiska silhuett och tillför en fin kontakt med trädgården även uppifrån. Badrum i klassisk stil med golv i carrara marmor, kakel från Sekelskifte och inredning från bl.a. Engelska Burlington. Källarplan har stora spröjsade fönster vilket ger ett härligt ljus i rummen. Här finns en rejäl entré, sovrum, TV-rum, nyrenoverat badrum, walk in closet, tvättstuga med torkrum samt förråd. Ett perfekt våningsplan för tonårsbarnen eller som gästavdelning

. Trädgården är en privat, insynsskyddad omgiven av höga bokhäckar. Även den klassiska i sitt formspråk med knastrande grusgångar, rundel framför huset med flaggstång, vackra solgrindar, klättrande rosor och en stor köksträdgård. Olika trädgårdsrum som erbjuder både sol och skugga. Utöver huvudbyggnaden finns en charmig gästlänga med tre sovrum och ett badrum samt ett fristående gästhus som väntar på nästa ägares vision.

Läget i Vejbystrand är svårslaget. Havet och stranden nås på några minuter, samtidigt som byn lever året runt med ICA, skola åk 0–9, förskolor, restauranger, hamnliv och promenadstråk. Kommunikationerna är utmärkta, med buss till Ängelholm och tåg från Barkåkra station mot Helsingborg, Malmö, Köpenhamn och Göteborg. Ängelholms flygplats ligger tio minuter bort och Ängelholm och Båstad nås på 15 minuter – en perfekt kombination av kustidyll, trygg bykänsla och närhet till större städer.

Välkommen att kontakta ansvarig mäklare.

RUMSBESKRIVNING

I huset möts klassiskt hantverk och modern funktion i en harmonisk balans. Genomgående löper massiva, vitlutade och vitoljade furugolv med 2,5 cm tjocklek på entré- och övre plan, medan källarplanet präglas av slipad betong och putsade, kalkade väggar. Samtliga tre våningsplan har vattenburen golvvärme för optimal komfort. Allt listverk såsom golvlist, dörr och fönsterfoder är framtagna efter originallister som återfunnits i huset.

ENTRÉPLAN

Entren nås via en överbyggd veranda med platsbyggda bänkar och bord – en inbjudande plats för morgonkaffet eller middag i kvällssolen. Den ljusa hallen välkomnar med gråmålad pärlspont och två platsbyggda garderober infällda i väggen. Från hallen leder den platsbyggda trappan vidare både till övervåningen och till källarplanet.

Gästtoaletten är elegant klädd i carraramarmor med väggar målade i kalkfärg. Porslin och armaturer kommer från engelska Burlington.

Köket är byggt 2019 och är hemmets hjärta, generöst tilltaget och genomtänkt in i minsta detalj. Den stora köksön fungerar både som arbetsyta och samlingspunkt, perfekt för umgänge och fest. Här finns dubbla uppsättningar av vitvaror: två diskmaskiner, två ugnar varav en 90 cm bred ugn med gasspis och fläkt från Italienska Smeg, två breda kyl- och frysskåp (Bosch, 70 cm), som gör matlagningen smidig även vid stora sällskap.

Svart köksinredning med vitvaxade bänkskivor i ask, hel diskbänk och två vaskar. Stora spröjsade fönster i tre väderstreck skapar ett vackert ljusspel under dagen. El är framdragen för vinkyl både i högskåp och köksö. För den som önskar sittplatser vid köksön går det utmärkt att ta bort underskåpen närmast kylan för att ge plats åt pallar.

Mellan köket och matsalsrummet ligger biblioteket med platsbyggd bokhylla. Stora spröjsade dubbeldörrar öppnar upp mot trädgården. Ett gjutet fundament är förberett för öppen spis eller kakelugn. Matsalen, med fönster i både norr och söder, erbjuder gott om plats för stora middagar. Ett invändigt spröjsat fönsterparti och den vackra trappan förbinder rummet med vardagsrummet. Vardagsrummet ligger ett etage ned och bjuder på imponerande takhöjd med öppet upp inock. De stora fönsterpartierna och glasade dubbeldörrarna öppnar mot en solig, häckomgärdad uteplats i söderläge, medan motsatt sida leder ut till ett överbyggt uterum mot innergården. Golvet är lagt i vitpigmenterad enstavs ekparkett. Här finns även luft/luftvärmepump med AC-funktion.

ÖVRE PLAN

En platsbyggd trappa leder upp till ovanvåningen där samtliga rum har öppet upp inock med frilagda takbjälkar (alla bjälkar har framdragen el för uplight-belysning).

Den möblerbara hallen har utgång till en generös takterrass i söderläge.

Master bedroom har tre västervända fönster och en lång vägg med platsbyggda garderober med belysning.

I husets östra gavel finns två lika stora sovrum, båda med platsbyggda garderober och samma vackra takhöjd.

Badrummet är klätt i carraramarmor och kakel från Sekelskifte. Engelskt badkar på tassar, tvättställskommod med bänkskiva i carraramarmor och underlimmad vask från Duravit. Toalett och blandare från Burlington. Två fönster i kupa ger härligt ljusinsläpp och frilagda takbjälkar med infälld belysning ramar in rummet. För extra komfort finns både vattenburen golvvärme. Badrumsbelysning från Sekelskifte.

KÄLLARPLAN

Källarplanet har golv i slipad betong med vattenburen golvvärme (nygjuten och isolerad bottenplatta), och en stilren, genomgående känsla av funktion och kvalitet. De stora spröjsade källarfönsterna ger ett härligt ljus i rummen.

Här finns en rymlig groventré med god förvaring, allrum/TV-rum med södervända fönster, samt ett rum som passar utmärkt som sovrum, kontor eller hobbyrum.

Det nybyggda badrummet (2025) är helkaklat i stora sandfärgade kakelplattor och utrustat med stor dusch, tvättställskommod i ek, bänkskiva i ljus stenkompis, porslinshandfat, blandare från Tapwell och toalett från IFÖ. Fönster mot söder.

Tvättstugan rymmer två nya tvättmaskiner (Electrolux, 2025), torktumlare (Bauknecht, 2019) och separat torkrum. Därtill finns en generös walk-in-closet samt förråd med intilliggande teknikrum med jordvärmeanläggning från Thermia, varmvattenberedare och elcentral.

ÖVERBYGGT UTERUM

Det överbyggda uterummet har öppet upp inock och trägolv, en härlig plats för sommarens fester. I anslutning finns en länga med tre sovrum, alla med träpanel, trägolv och dubbla garderober. Här finns även ett badrum med dusch och toalett samt en separat toalett med handfat (ej inkopplade i dagsläget). Möjlighet finns att installera pentry. På gaveln ligger ett rymligt trädgårdsförråd.

FRISTÅENDE GÄSTHUS

Det fristående gästhuset välkomnar med veranda och fasta bänkar. Invändigt finns hall och två sovrum med fönster i två väderstreck samt infällda garderober. En separat del med ingång från gaveln, rymmer badrum och tidigare tvättstuga. Vind med inrett rum. Huset är förberett för anslutning till jordvärme, vatten och el via kulvert från huvudbyggnaden.



Fakta

Bostaden
Adress: Skogsvägen 51, 26654 Vejbystrand
Kommun: Ängelholm
Område: Vejbystrand
Antal rum: 7 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Vejby 135:38
Förbesiktigad: Nej

Storlek
Boarea: 279 kvm
Biarea: 131 kvm
Tomtare: 2.095 kvm

Byggnad
Byggnadstyp: 1½-plansvilla med inredd källare
Byggår: 1930 tillbyggt 1995
Byggnadsår kommentar: Renoverad från 2016 och framåt.
Uppvärmning: Jordvärme/, luft/luftvärmepump, direkverkande el.
Fönster: 2-glas kopplade och 3-glas
Fasad: Trä
Tak: Tegel (betongpannor på tillbyggnaden)
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Källare/Platta på mark
Övrigt:: Jordvärme, (vattenburen golvvärme i alla tre våningsplan), luft/luft i vardagsrum, direktverkande el i tillbyggnad och gästhus.
Försäkring, fullvärde: Ja

Ventilation
Självdrag

Energideklaration
Energistatus: Utförd
Energiklass: B
Registrerad: 2025-10-20

Driftkostnader
Uppvärmning: 47.350 kr
Vatten/Avlopp: 11.394 kr
Renhållning: 2.752 kr
Driftkostnader totalt: 61.496 kr/år
Kommentar: Uppvärmning inkluderar även hushållsel
Elförbrukning: 23 874 kWh/kvm och år
Försäkring, fullvärde: Ja

Servitut
Ändring av detaljplan (1995-08-08)
Byggnadsplan (1950-05-26)
Byggnadsplan (1947-04-08)

Pantbrev
Antal: 6
Belopp: 6.315.000 kr

















BADROOM







Planritning



Planritning

Ovanvåning



Entréplan



Källarplan





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.

