



Angeldorfsgatan 13

Län
Skåne

Kommun
Östra Göinge

Typ
Villa

Område
Broby

Byggnadsår
1957

Tomtarea
1312 m2

Boarea
82 m2

Utgångspris
950 000 kr

Lättskött enplansvilla med garage i lugnt område!

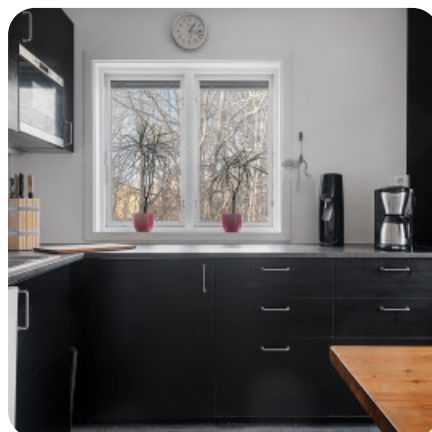
Ett charmigt första hem som passar perfekt för den lilla familjen eller paret.

Huset erbjuder ett praktiskt kök som bjuder in till matlagning och gemenskap, tre rymliga sovrum, ett badrum och ett välkomnande vardagsrum med eldstad, där mysiga kvällar väntar samt utgång till ett inglasat uterum. Trädgård med rododendron, äppel- och plommonträd samt söta smultron som sprider sommarkänsla. Här finns plats för lek, avkoppling och odling.

Angeldorfsgatan ligger i ett lugnt och tryggt område med minimal trafik. Samtidigt har du bekvämt gångavstånd till allt du behöver, smidiga kommunikationer med både buss och tåg, mataffär, skola och förskola inom kort avstånd. Här bor du dessutom nära natursköna omgivningar med både skog och sjö, perfekt för avkoppling och friluftsliv.

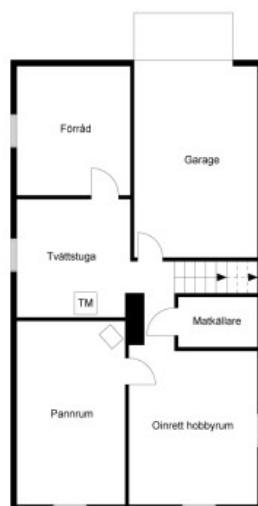
Välkommen på visning!

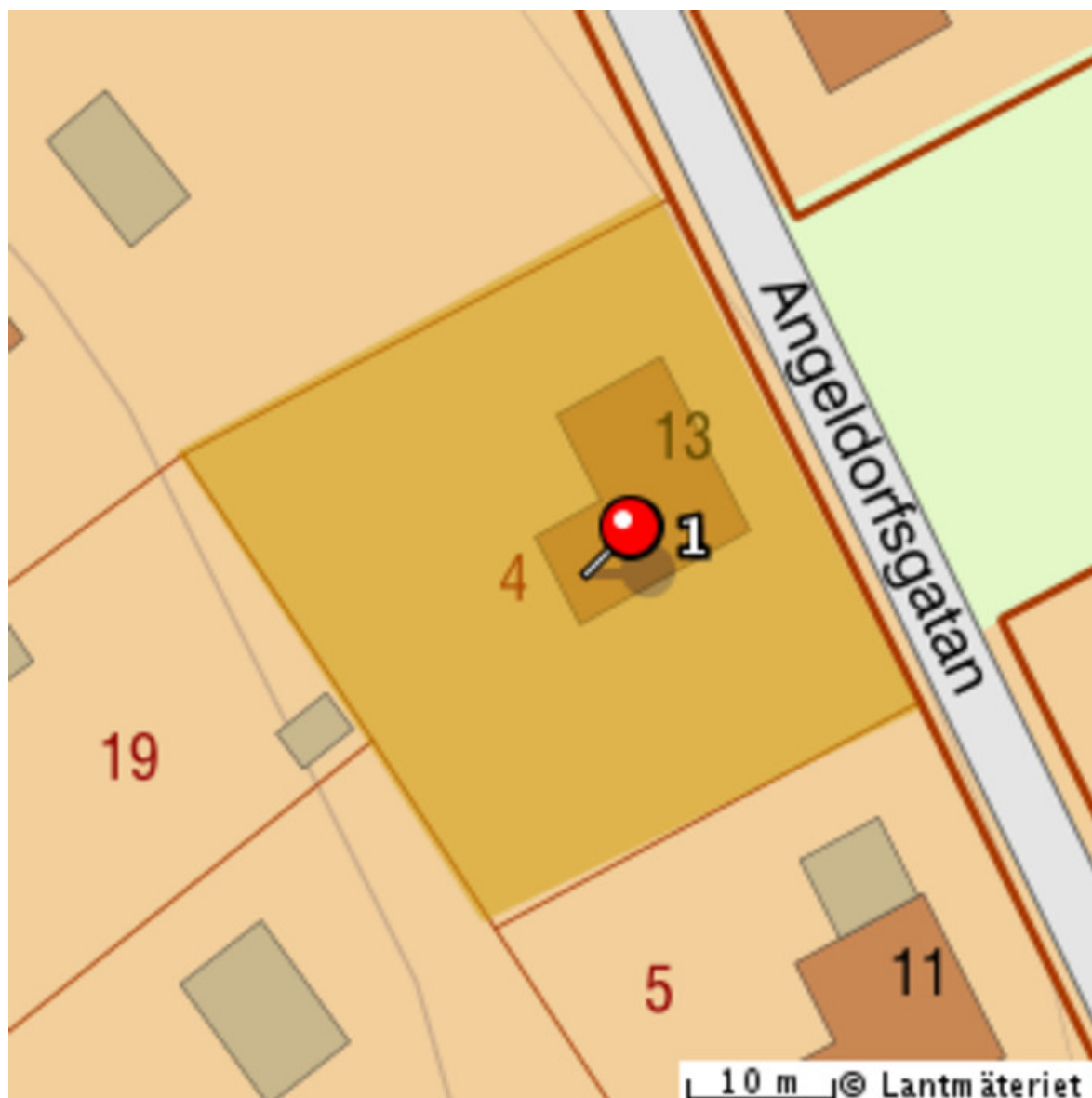
Välkommen



Säljarens trädgårdsbild







Beskrivning

HALL

Välkomnande entré med marmorliknande klinkergolv som övergår till ett grått laminatgolv. Väggarna är vitmålade med en svart bröstpanel som ger karaktär. Här finns en praktisk hatthylla för avhängning.

KÖK

Modernt kök med grått laminatgolv och vitmålade väggar. Svart skåpsinredning matchas snyggt med en mörkgrå bänkskiva och ett vitkaklat stänkskydd. Köket är utrustat med spishäll, ugn, fläkt, inbyggd mikro, kombinerad kyl/frys samt diskmaskin – allt du behöver för att underlätta vardagen.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med ljust laminatgolv och tapetserade väggar. Här finns gott om plats för soffgrupp och fåtölj vid den stämningsfulla eldstaden. Från vardagsrummet når du både uterummet och den lummiga trädgården på baksidan.

SOVRUM 1

Ett harmoniskt sovrum med mörkgrått laminatgolv, vita väggar och en mörk fondvägg. Plats för dubbelsäng och tillhörande möbler. Förvaring finns i tre inbyggda garderober.

SOVRUM 2

Ett flexibelt rum med laminatgolv och tapetserade väggar. Plats för enkelsäng, skrivbord och annan möblering. Används idag som hemmakontor.

SOVRUM 3

Det största sovrummet med laminatgolv och tapetserade väggar. Här finns plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Förvaring erbjuds i en platsbyggd garderob.

BADRUM

Badrum med mörkgrått klinkergolv och vita väggar som delvis är halvkaklade med mintgröna plattor. Utrustningen inkluderar wc, handfat med kommod, spegelskåp och duschkabin. Ett vädringsfönster ger naturligt ljus och ventilation.

KÄLLARE

Källaren erbjuder gott om extra utrymme, här finns tvättstuga med tvättmaskin och tvätttho. Vidare finns här förråd och matkällare för smart förvaring samt ett pannrum och ett oinrett hobbyrum som väntar på din kreativitet. Garage med plats för bilen.



Kostnader

Fastighetsavgift

4823 kr / år

Driftskostnader

- Elektricitet: 8500 kr/år
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 2600 kWh
 - Vatten/avlopp: 8300 kr/år
 - Sophämtning: 2200 kr/år
 - Försäkring: 3365 kr/år
 - Uppvärmning: 21500 kr/år
- Pellets, ca 5 pallar/år
-

Total driftskostnad: 43865 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Ja, Huset byggdes 1957, ingen extra byggnad har tillkommit sedan dess.
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**
Ja, brunn finns, kvalitet okänd, har aldrig använt vatten därifrån då kommunalt är påkopplat.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, 2014 Nytt tak 2015 Ommålning källare 2015 - 2020 Nya ytskikt hela huset 2017 Nytt kök IKEA, ny LED-belysning garage 2019 Pelletspanna Värmebaronen installerad 2024 Grunden ommålad
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
El-jobb ja, rörmokare för installation av pelletspanna ja.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
5
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**
Nej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: TEOLOGEN 4
- Taxeringsvärde: 643 000
- Taxeringskod: 220
- Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
- Pantbrev: 6 st, sammanlagt 517 500 kr

Information om objektet

- Boarea: 82.00 m²
 - Biarea: 82.00 m²
 - Antal våningar: 1
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bjälklag: Betong
 - Grund: Källare
 - Byggnadstyp: 1 plan med källare
 - Fasad: Tegel
 - Fönster: Tvåglas
 - Garantier: Energideklaration
 - Grundmur: Betong
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Öppen spis med Keddy spisinsats, Pellets, Vattenburen
 - Stomme: Trä
 - Tak: Betongpannor
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Källare
 - Ventilation: Självdrag
-

Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

Ansvarig mäklare



Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare

076-023 00 14

amgad@listed.se