

Rymligt gathus i hjärtat av Lund


BJURFORS

KULTURKVADRANTEN

ÖSTRA VALLGATAN 35A

KULTURKVADRANTEN

LUND

Östra Vallgatan 35A

Unikt gathus i Lunds Kulturvadrant. Över 200 kvm stort och med terrass samt 2 parkeringsplatser.

UTGÅNGSPRIS	10 700 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	217 kvm
TOMTAREA	206 kvm
PLAN	2 plan med delvis källare
BYGGÅR	1850
FAST.BETECKNING	Garvaren 29



ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



Välkommen

Stig in genom porten och låt dig svepas in i Kulturkvadrantens förtrollande atmosfär. Det är som att kliva in i en tidskapsel när du når detta charmiga gathus som stolt står i hjärtat av Lund. Byggt med kärlek och omsorg sträcker sig detta hem över 217 kvadratmeter, fördelat på två våningar och en mindre källardel.

Väl inne på entréplanet möts du av en generös rymd och en välkomnande känsla. Ljuset dansar genom fönstren och framhäver varje detalj. Här hittar du en harmonisk sammansättning av sällskapsytor, komplett med en fungerande öppen spis som bjuder in till värmande samtal och skratt. Ett stort vardagsrum borgar för avkoppling och gemenskap, med möjligheten att dela det med andra genom en separat ingång från gatan.

Den övre våningen bär på en egen charm, där tre omsorgsfullt utformade sovrum blickar ut mot den fridfulla gården. Varje rum bjuder in till sin egen lilla värld, komplett med en egen utgång till den förtjusande terrassen i västerläge.

Det som gör denna fastighet särskilt unik är det lyxiga tillägget av inte en, utan två parkeringsplatser precis vid husets tröskel – en sällsynt förmån i dessa exklusiva kvarter. Inte nog med det, en inhägnad gräsplätt välkomnar dig framför huset, som en privat oas mitt i stadens pulserande hjärta.

Stig utanför och upptäck Lund Centrums alla förtjusande bekvämligheter som ligger bokstavligen runt hörnet. Utforska de härliga dofterna på Saluhallen, upplev torghandeln på Mårtensstorget och avsluta kanske med ett besök på restaurang Ved för den perfekta dagen. Möjligheten att förvärva en fastighet i Kulturkvadranten är sällsynt, särskilt med tillgång till egna parkeringsplatser. Uppvärmning via fjärrvärme lämnar inget övrigt att önska när det kommer till energieffektivitet.

Så välkomna in till detta drömlika hem och låt det berätta sin egen historia. Boka din tid för visning och låt dig förtrollas av dess magiska charm och unika karaktär.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Välkommen in på innergården och husets vardagscentré. Ytterligare en entré finns från Östra Vallgatan.

Vi möts av en hall med klinkergolv och avhängningsmöjligheter. Förvaring i två inbyggda garderober.

Direkt till höger ligger husets kök med fönster mot innergården. Ett modernt HTH-kök med vita luckor, ljus kakel och bänkskiva i ek. Utrustningen består av spishäll, spisfläkt, ugn, mikro kyl, frys och diskmaskin. Vitvaror i rostfritt. Gott om arbetsytor samt en mycket trevlig köksö som fungerar som arbetsyta eller vardagsmatplats för 5 personer.

Till vänster från hallen ligger en mer formell matsal som enkelt kan göras om till sovrum om det skulle behövas. Fönster ut mot innergården och plats för ett stort matsalbord för 6-8 pers.

Vidare når vi det trevliga vardagsrummet där den fungerande öppna spisen blir ett naturligt blickfång. Ljusinsläpp mot Östra Vallgatan, vackert parkettgolv och ljusa väggar.

I förlängning från vardagsrummet ligger den andra entrén med access från Östra Vallgatan. Här finns också ytterligare ett rum som kan fungera som sovrum eller arbetsrum samt ett badrum. Möjligheter finns att dela av detta utrymme för generationsboende eller för uthyrning. Badrummet renoverades 2009 och är utrustat med handfat med kommod, spegel, toalett samt dusch. Helkakaklat i svart och vitt.

Sovrummet har parkettgolv, vitmålade väggar och är utrustat med garderober.

Från den karaktäristiska trappan i vardagsrummet når vi övre plan som erbjuder tre sovrum som vetter mot innergården. Alla med utgång till terrassen i väster, parkettgolv, garderober och ljusa väggar. Här finns också ett stort extra allrum med fönster ut mot Östra Vallgatan som går att omvandla till ytterligare ett sovrum om så skulle behövas. Parkettgolv och tapet på vägg.

På övre plan finns också ett rejält badrum med både badkar och dusch. Kaklade väggar och våtrumsmatta på golv. Dubbla handfata och gott om förvaringsutrymme. Vägg i vägg med badrummet finns också en tvättstuga, utrustat med tvättmaskin och torktumlare.

Välkommen på visning!



















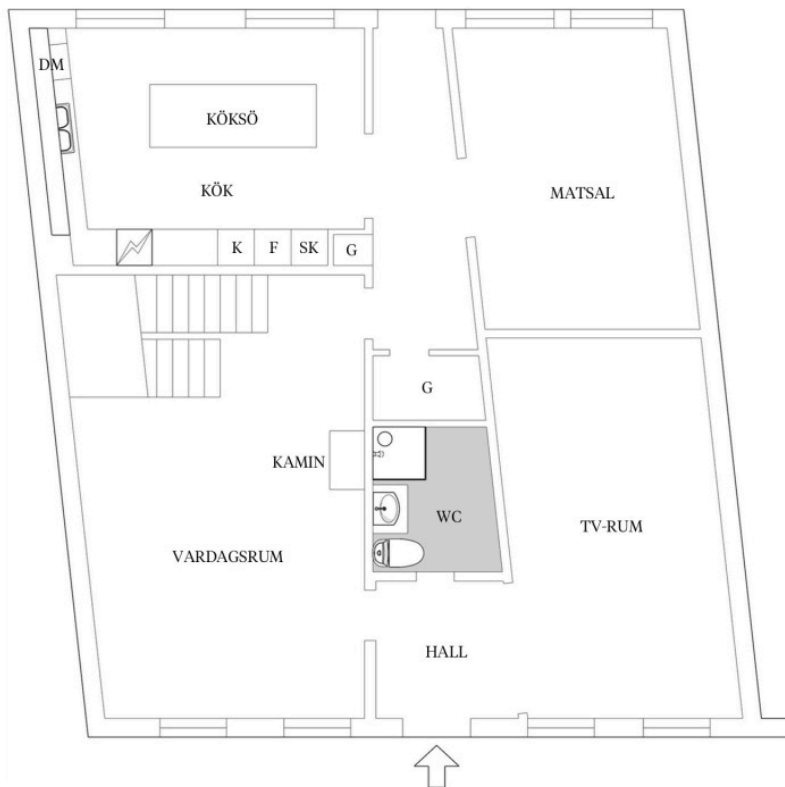
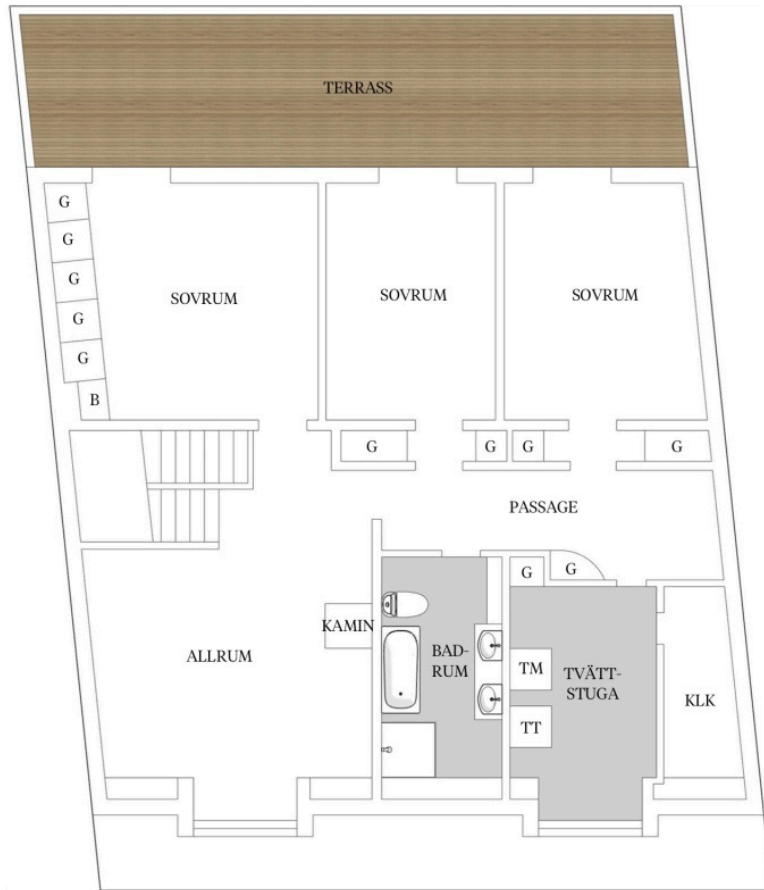




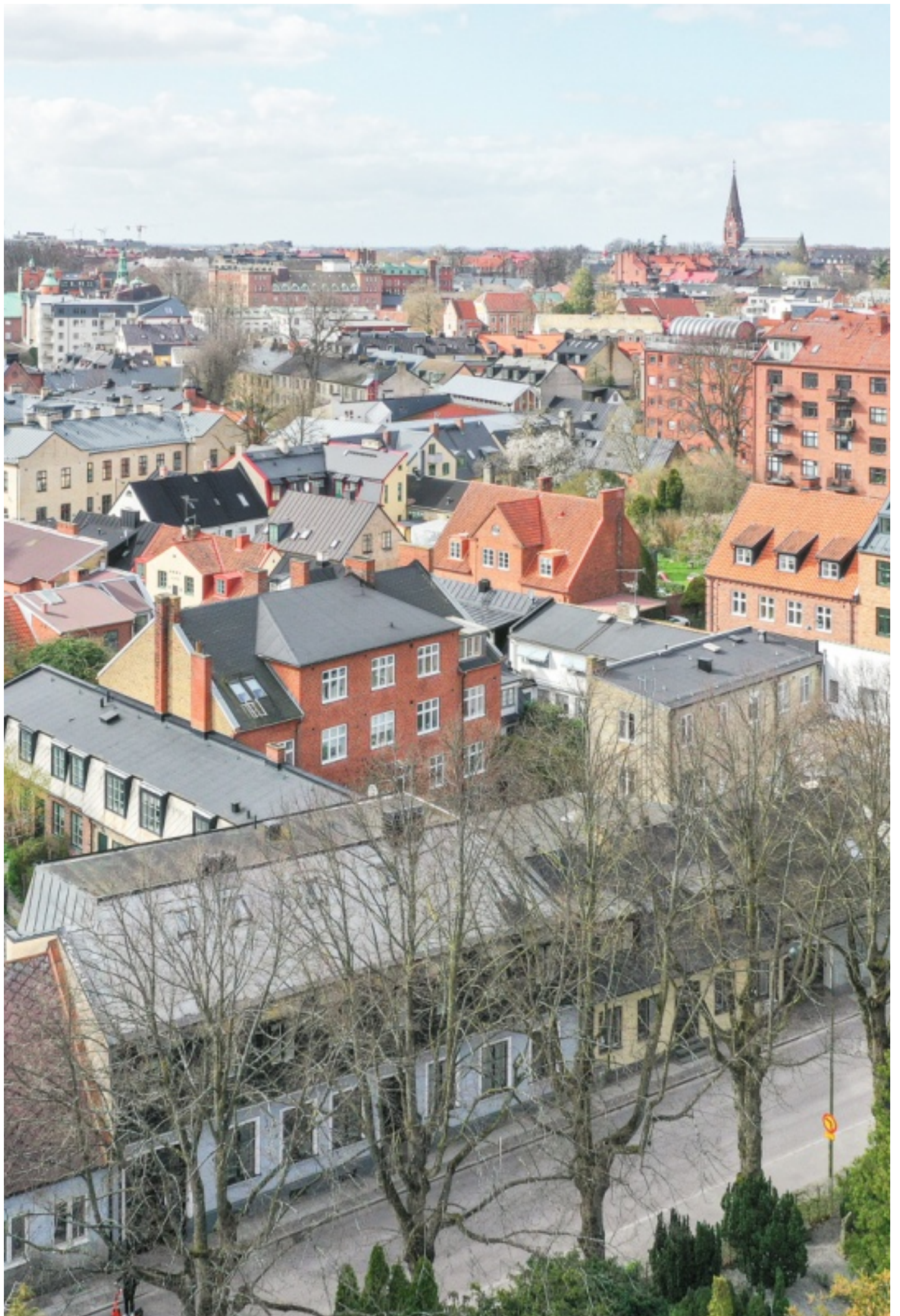








Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.





BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Östra Vallgatan 35A, Lund
Utgångspris: 10 700 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Garvaren 29
Belägen i Skåne Lund kommun.

ADRESS

Östra Vallgatan 35A, 22361 Lund

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 217 kvm.

Areauppgifter enligt mätning av Anticimex

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT

206 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 7 677 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 3 591 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1942
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: D
Energieffektivitet: Saknas

ELFÖRBRUKNING

7 563 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 56 834 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 21 844 kr
Vatten/avlopp: 6 200 kr
Renhållning: 6 312 kr
Hushållsström: 22 478 kr

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

BYGGNAD

Byggår: 1850

RENOVERINGAR

1969- Tillbyggnad vilket består av tre sovrum, kök, hall och matrum.

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Tegel
Grund: Uteluftsventilerad kryppgrund
Stomme: Tegel

Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel och puts
Takbeklädnad: Plåt och papp
Fönster: 2 & 3-glasfönster
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

2 parkeringsplatser

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Stadsplan
Fornlämning (1 st)
Gemensamhetsanläggning:
Gemensamhetsanläggning: Lund
Garvaren GA:1

NUVARANDE ÄGARE

Claes Alklund

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



SEB

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskilningen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅD GIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjerättslig och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskilningen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors