

Med garage, pool & poolhus - Ett Drömhjem


BJURFORS

TROLLSJÖOMRÅDET

HASSELGÅNGEN 8

TROLLSJÖOMRÅDET

ESLÖV

Hasselgången 8

Unik möjlighet till drömboende. Stor 2-plansvilla med generös källare. Perfekt för familjen.

UTGÅNGSPRIS	5 500 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	163 kvm
BIAREA	85 kvm
TOMTAREA	1 028 kvm
PLAN	2 plan med källare
BYGGÅR	1942
FAST.BETECKNING	Bössan 4



ANSVARIG MÄKLARE

Med många års erfarenhet av försäljning, stort kontaktnät och mycket god lokalkännedom i sin hemstad Eslöv, står Kujtim alltid redo att ta sig an ditt livs största affär. Kujtim har stora ambitioner i allt han tar sig för och strävar ständigt efter att få nöjda kunder. Med Bjurfors gedigna varumärke i ryggen i kombination med hans helhjärtade engagemang skapar han de bästa förutsättningarna för en lyckad bostadsaffär. Känn er varmt välkomna att ta kontakt med Kujtim om ni önskar få ett uppdaterat värde på er bostad.

KUJTIM MATAROVA

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 06

kujtim.matarova@bjurfors.se



Välkommen

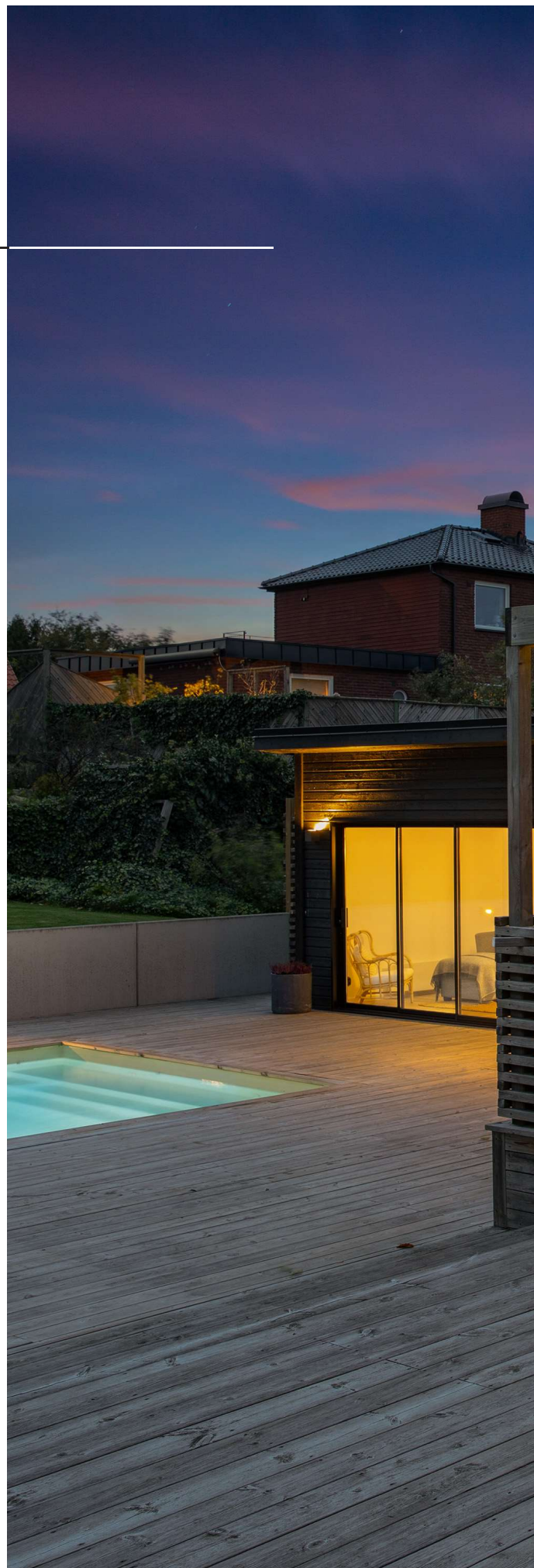
Välkommen till denna fantastiska funkisvilla i två plan som ligger i det idylliska Tröllsjöområdet i centrala Eslöv. Denna exklusiva bostad erbjuder moderna bekvämligheter, stilren design och generösa utrymmen som passar perfekt för både avkoppling och underhållning. Dessutom har huset en rymlig källare som ger ytterligare funktionellt utrymme.

Steg in i detta hem och bli omedelbart förtrollad av dess eleganta och moderna inredning. Entrén välkomnar dig till en ljus och rymlig hall med vackert ljusinsläpp som genomsyrar hela hemmet. På bottenvåningen finner du det stora renoverade HTH köket som är hjärtat i hemmet och är designat med högkvalitativa material och moderna apparater. Köket har en öppen planlösning mot en rymlig matplats. Det öppna konceptet skapar en känsla av rymd och inbjuder till social samvaro med familj och vänner. De ljusa och luftiga vardagsrummen är perfekta för avkoppling och umgänge, med stora fönster som låter naturligt ljus strömma in och ge en behaglig atmosfär året runt. Den öppna spisen ger en mysig känsla under kalla kvällar och skapar en inbjudande plats att samlas kring. På bottenvåningen finner du även en wc, vilket är praktiskt för både familjen och gäster.

På övervåningen finner du tre rymliga sovrum, varav ett är master-sovrummet med en privat balkong och en elegant walk-in closet som även kan användas som kontor. De två övriga sovrummen är perfekta för barnen eller gäster. Varje rum är stort och luftigt, vilket ger gott om plats för sängar, förvaring och personliga tillbehör. Dessutom finns här ett fräscht helkaklat badrum med dusch.

Denna bostad erbjuder även en stor och rymlig källare, perfekt för extra förvaring och användning utöver huvudvåningen. Källaren rymmer gott om utrymme för förvaring samt en stor tvättstuga som gör den dagliga hanteringen av tvätt och hushållsarbete bekväm och effektiv.

Utöver den imponerande interiören erbjuder denna bostad även en spektakulär utomhusmiljö med gott om utrymme för uteaktiviteter och trädgårds njutning. Den stora poolen från 2020 är omgiven av ett stort trädäck där du kan njuta



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









av solen och koppla av vid poolkanten. Det tillhörande poolhuset byggt 2021 är perfekt för att bjuda in gäster eller använda som en avskild plats för avkoppling. Den terrasserade trädgården är prydligt anlagd med välskötta planteringar och grönområden, vilket skapar en fridfull och harmonisk miljö att njuta av under sommarhalvåret. Den privata trädgården erbjuder också gott om utrymme för utomhusaktiviteter och lek för hela familjen och en härlig altan där du kan njuta av trevliga grillkvällar med vänner och familj. Uppfart med plats för bilen som leder till det stora och rymliga garaget.

Tröllsjön i Eslöv är en eftertraktad och lugn stadsdel som erbjuder närhet till natur och grönområden. Här bor man med närheten till flera trevliga promenadstråk, gångavstånd till centrum och tågstation. I området finns även förskolor, skolor och vårdcentral. Härifrån finns goda kommunikationsmöjligheter mot Lund, Malmö och Helsingborg för den som pendlar. Detta en idealisk plats att kalla hem.

Välkommen på visning!













“

Unik möjlighet till drömboende!













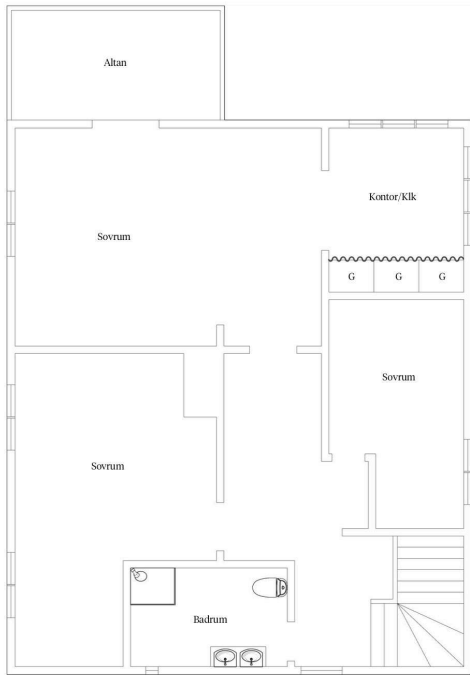




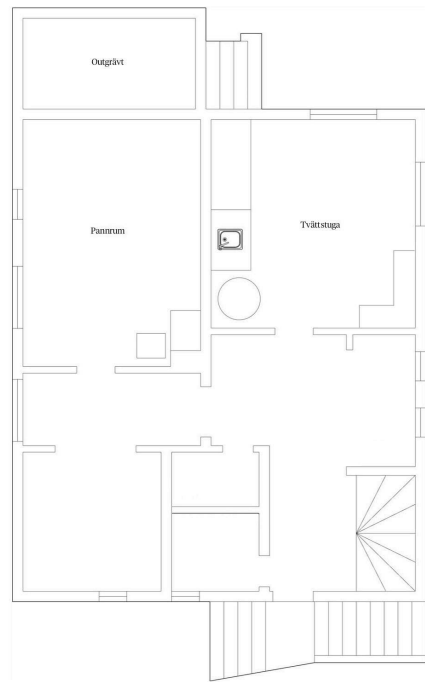




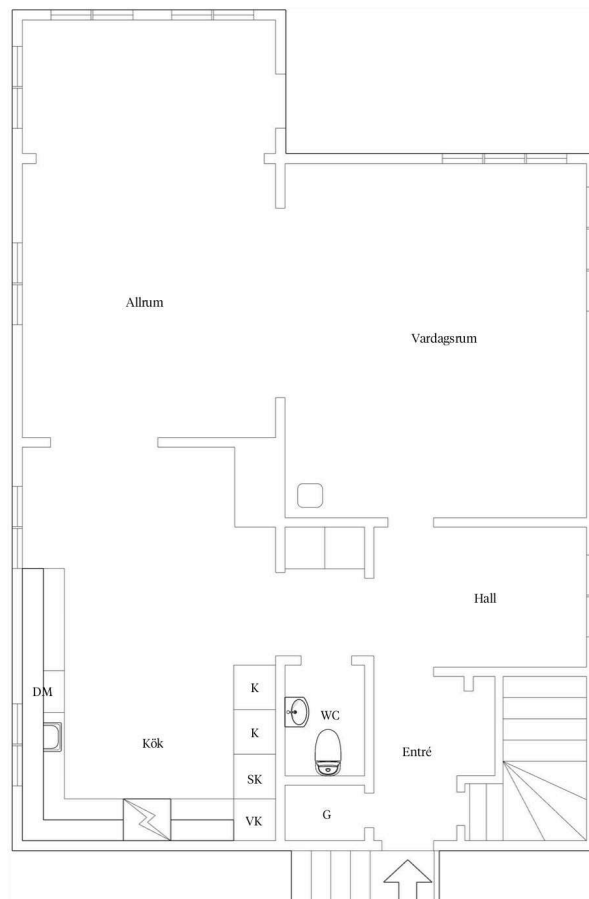




OVANVÅNING



KÄLLARE



MARKPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Fakta om bostaden

Hasselgången 8, Eslöv
Utgångspris: 5 500 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Bössan 4
Belägen i Skåne Eslöv kommun.
Skattesats 31.97%

ADRESS

Hasselgången 8, 24131 Eslöv

ANTAL RUM

5 rum och kök varav 4 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 163 kvm.
Biarea: 85 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

1 028 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 723 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 1 844 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1942
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: D
Energiprestanda: 104 kWh/kvm och år.

ELFÖRBRUKNING

20 647 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 44 627 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 9 800 kr
Vatten/avlopp: 6 500 kr
Renhållning: 2 477 kr
Sotning: 850 kr
Hushållsström: 25 000 kr

Kommentar: -Elkostnad är inklusive
uppvärmning
-Elförbrukning inklusive pool och
billaddning.

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

PANTBREV

På fastigheten Bössan 4 finns 12
pantbrev om sammanlagt 3 535 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1942

RENOVERINGAR

-Byte av fönster 2010 (Elitfönster 3-glas)
-Dränering av syd- och västsida av huset
med Pordrän skivor 2012
-Omläggning av tak på balkong, ny papp
och plåt, 2012
-Trädäck närmst huset, 2013
-Badrum ovanvåning 2015
-Kök och hall 2017, HTH kök -
vattenburen golvvärme i kök och hall
- Värmepump 2019, IVT luft/vatten AirX
413
-Skorsten omfogad 2019
-Renovering och ändrad planlösning
ovanvåning, 2020
-Bygg av pool och tillbyggnad av trädäck
2020 + omfattande markarbeten
-Ny automatisk garageport 2020
-Bygg av poolhus/friggebod, 2021
-Installation av laddare till elbil, 2021
-Löpande renovering av källare från
2008, byte av dagvattenledning under
huset + tvättstuga sista steget, 2014

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare
Stomme: Träbjälklag
Bjälklag: Trä



Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 3-glas energi Elit
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Luft/vatten
Värmepump IVT 2019

VATTEN OCH AVLOPP
Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET
Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER
-Poolhus/friggebod
-Garage

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR
Planbestämmelse: Tomtindelning (1946-
10-12) Stadsplan (1945-12-14)

ÖVRIGT
Tomt: 1027kvm

NUVARANDE ÄGARE
Martin Olof Tidén, Nina Maria Tidén

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör 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.

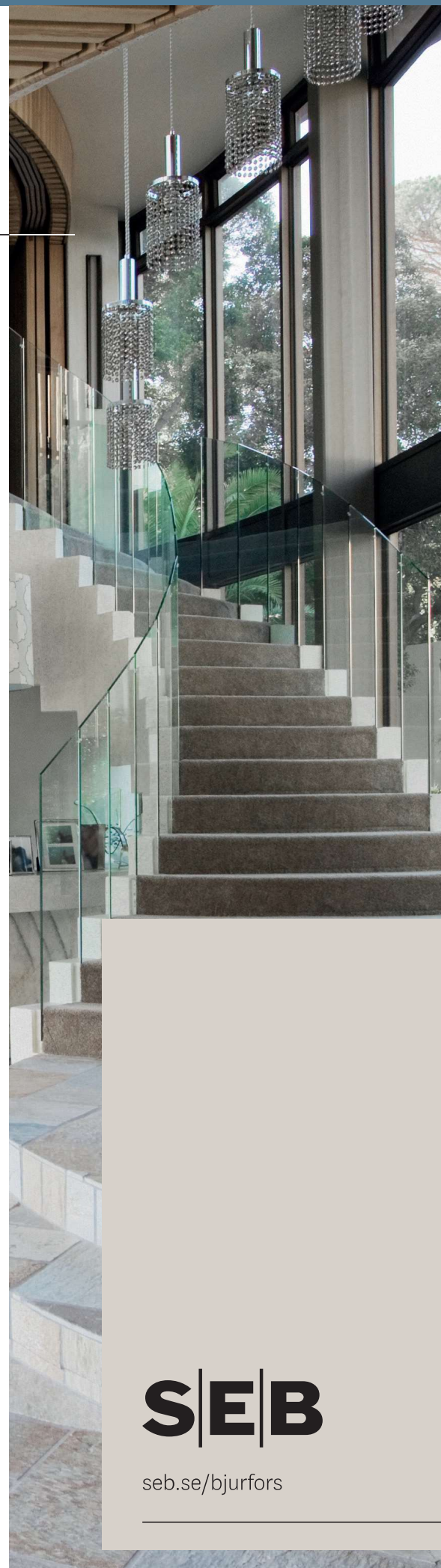
BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

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 kallad 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga 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 sådan 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.



SE|B

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet 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. Anlita 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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen 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 återropa villkoret och också noga beakta 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 undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet 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 RÅDGIVNING

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

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik 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 PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

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**
 - Eminentia: 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 Tilläggsprodukt: 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.

eslov@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors