

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Arkitektritad townhouse alldeles vid Öresund

Exklusivt townhouse i söderläge med ljusflöde från tre väderstreck och solig stor takterrass. Förstklassig arkitektur och harmoniserande materialval genomsyrar denna unika bostad. Fastigheten erbjuder i dagsläget 4 sovrum som har god potential att bli 5 sovrum. Här finns generöst med förvarings- och förrådsutrymmen samt 4 parkeringsplatser i det privata garaget, carporten och på uppfarten. Trots minimalt avstånd till Malmös stadskärna, Köpenhamn och Lund så får man här åtnjuta ett tyst, rent, tryggt läge – med flertalet badplatser, skolor, småbåtshamn och hänförande vyer över Öresund och Danmark alldeles utanför knuten. Fastigheten ligger i den unika stadsdel i Västra Hamnen som under bomässan Bo01 fick namnet "European Village", där olika europeiska arkitekter fick uppdragen att rita husen i området i samband med bomässan – därav den internationella känslan och gemytliga karaktären runtomkring. Men bara 10 av husen är av denna väl tilltagna storleken – och bara detta hus har takterrass och det överlägset soligaste läget.

**Kompassgatan 28 | Västra hamnen, European Village
6 rok | 180 kvm +43 kvm | Tomt 255 kvm
14.900.000 kr/bud**

Varmt välkommen.

Pauline Ljung, 0739-82 80 52
pauline.l@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Omgivning: När du kör hem från en arbetsdag bländas du av en hänförande panoramahavsutsikt över Öresund och när du kliver ur bilen på uppfarten slås du av hur överraskande tyst och hur frisk luft det är på gatan – som om du var en timme utanför stan snarare än några minuter därifrån. Exklusiva Kompassgatan kantas av det ena förstklassiga arkitektritade huset efter det andra och kronan på verket är detta magnifika townhouse längst ner i söder, med ljusinflöde från tre väderstreck och extra skonad från trafik tack vare en återvändsgränd alldeles innan. Hela Bo01-området är av arkitektonisk världsklass och av största internationella intresse för bl.a. arkitektstuderande som reser hit från hela världen. Kompassgatan leder direkt till havsbadbrygga, inbjudande grönområden och lummiga promenadstråk med oslagbar utsikt över havet och Köpenhamns skyline (en virtuell promenad här i Google Maps rekommenderas). Från Kompassgatan har du knappt 200m till närmsta badbrygga, 200-500m till förskolor och grundskolor, 800m till gymnasieskolor samt gångavstånd till mataffärer, gym och kvarterskrogar. Möjlighet till båtplats i marinan "Turbinhamnen" finns 500m härifrån samt kajakuthyrning, Ribersborgsstranden, Kallbadhuset med anor från år 1867 och hundrastplatsen därtill. European Village är lika barnvänligt och tryggt som det är guldkantat.

Markplan: Huvudentrén och fasaden mot väster är en upplevelse av tidlös modern arkitektur av världsklass då huskroppen är formad som ett kompassverk. Sandfärgsmålade liggande träpaneler omfamnar ett himmelshögt parti av glas, CorTen och trä målade i samma rostbruna nyans – som tillsammans utstrålar en rå och diskret lyx. Den luftiga hallen går i sobert mörka charcoalgrå toner men flödar av ljus. Blicken dras direkt mot den imponerande takhöjden i trappan.

Du kan också parkera i det kopplade rymliga garaget och gå in via grovköket till den inre hallen – också den rymlig med generös skjutdörrsgarderob i spegelglas och ekparkett. Naturgaspannan (från 2012) i teknikrummet är internetansluten och styrs via app. Huset värms upp av vattenburen väggvärmare, med mindre energiförluster än golvvärme och värme riktad mot hela kroppen i stället för under fötterna. På entréplan finns ett helkaklat badrum (från 2010) med mosaik, glasbetong, eleganta nischer, vägghängd toalett samt takdusch och blandare av dansk design, Damixa. Här finns även ett väl tilltaget sovrum med ekparkett och fönsterpartier i tre väderstreck, som idag används som kontor och TV-rum. Sovrummet, som har glasskjutdörrar ut mot den privata lummiga trädgården, kan med fördel delas upp till två sovrum eller användas som avskilt masterbedroom. På markplan finns gott om möjligheter för hemmagym, vinkällare eller vad helst man önskar.

Trädgård: Rummet leder oss ut till ett inbjudande stort altandäck, där man gärna underhåller gäster med välsmakande middagar från uteköket. Uteköket är utrustat med fast installerat naturgas och en Weber gasgrill som ingår. Altanen (från 2015) är utrustad med terrassvärmare på naturgas som också ingår samt stor markis. Här kan man även sola sig eller njuta av lugnet i den privata trädgården omgiven av fruktträd, örtkrukor och en spegelblank kanal. Sommartid badar barnen i kanalen som har inpumpat friskt badvatten och vintertid åker de skridskor på den. Invid trädgården finns inte mindre än två förråd i sibirisk lärkträ med vackra sedumtak – med potential att bli gästhus, bastu eller hemmakontor – samt en cykelparkering under sedumtak och en carport med plats för 2 bilar.



Beskrivning

Våning 2: Ett representativt elegant våningsplan med sociala ytor. Väldesignat modernt kök av HTH (från 2016) med lucka "Harmony Dark" som accentueras av de vackra horisontella ådringsmönstren i Ayou-träet och harmoniserar väl med grå väggar och golv. Vitvaror från bl.a. AEG: direktansluten fläkt, ugn, micro, bred häll, integrerad kyl och frys. Mattsvart blandare och diskho. Matsal för 10 personer med kvällssol. Imponerande allrum omgivet av stora glaspartier, med magiska ljusflöden och siktlinjer.

Våning 3: På varje våningsplan har ett av rummen fått bryta av med en sober mörk väggfärg. Här är det master bedroom som fått lugnet av en gråblå nyans som för tankarna till Öresund och Kattegatt. Genomgående ekparkett och genomtänkta garderobsutrymmen på hela våningsplanet i såväl de tre sovrummen som i den möblerbara hallen. De två sovrummen mot öster har utsikt över Turning Torso, kanalen och European Village. Generöst helkaklat badrum (från 2010) med hotellsvitkänsla – dubbla handfat och badrumskommoder, badkar såväl som takdusch (Damixa) och inslag av mosaik i jordig nyans som återkopplar till fasadens palett och formspråk och skapar lugn. Även glasbetongen återkommer och gömmer en välplanerad tvättstuga med utsikt, smart belägen på samma plan som klädgarderoberna (TM: Siemens, TT: Cylinda). Bidé och vägghängd toalett.

Takterrass: Här uppe landar man i en hall med ekparkett och skrivbordshörna – inspirerande plats att öppna sin laptop på, ställa fram sitt staffli eller en läsfåtölj. Direkt anslutning till växthus där man tack vare det soliga läget odlar tomater, fikon, citrus – och läser tidningen med morgonkaffet. På taket finns gott om plats att bygga ut den befintliga huskroppen i sibirisk lärkträ, eller bygga ett större modernt orangeri. Exceptionell takterrass granne med himlen, havet, Öresundsbron och Turning Torso, som till kvällsdrinken sprider ett varmt ljus över den kontinentala loungeavdelningen. Här ryms även en matbordsgrupp, flera diskreta odlingslådor och plats för många gäster (trall bytt 2015). En exklusiv privat takterrass som denna finner man troligen inte fler gånger i Västra Hamnen.



Fakta

Adress: Kompassgatan 28, 211 17 Malmö
Område: Västra hamnen, European Village
Kommun: Malmö
Antal rum: 6 rum och kök
Antal sovrum: 4
Pris: 14.900.000 kr/bud
Ägandeform: Småhus - Friköpt
Fast.beteckning: BAROMETERN 12
Byggnadstyp: Treplanshus
Byggnadsår: 2003
Uppvärmning: Fjärrvärme
Besiktigad: Nej
Fönster: 2-glas
Tv- och internetutbud: Telenor
Fasad: Trä
Tak: Papp
Grundläggning: Pålar
Grundmur: Betong
Plåtarbete: Lackerad plåt
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft (FTX)
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/
Kommunalt avlopp.
Huvudsakligt väderstreck: S
Allmänt skick: Som nytt

Storlek

Boarea: 180 kvm
Biarea: 43 kvm
Tomtarea: 255 kvm
Kommentar: Biarean består av kopplat garage,
externa förråd samt plan 4 inklusive inglasat
växthus/uterum

Driftskostnader

Kommentar: Uppvärmning med naturgas
levererad av Lunds Energi.
Personer i hushåll: 3
Värme: 1 292 kr/mån
El: 825 kr/mån
Vatten/Avlopp: 442 kr/mån
Driftskostnader totalt: 2 559 kr/mån

Taxeringsvärde

Totalt: 7 432 000 kr
Byggnad: 3 444 000 kr
Tomt: 3 988 000 kr
År: 2021
Taxeringskod: 220
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi

Energideklaration: Beställd
Nuvarande elleverantör: EON

Servitut

Typ:
Gemensamhetsanläggning MALMÖ HAMNEN GA:5,
Gemensamhetsanläggning MALMÖ HAMNEN GA:7,
Gemensamhetsanläggning MALMÖ HAMNEN GA:6,
Gemensamhetsanläggning MALMÖ HAMNEN GA:4

Inteckningar

Totalt: 5 571 000 kr
Pantbrev, antal: 4

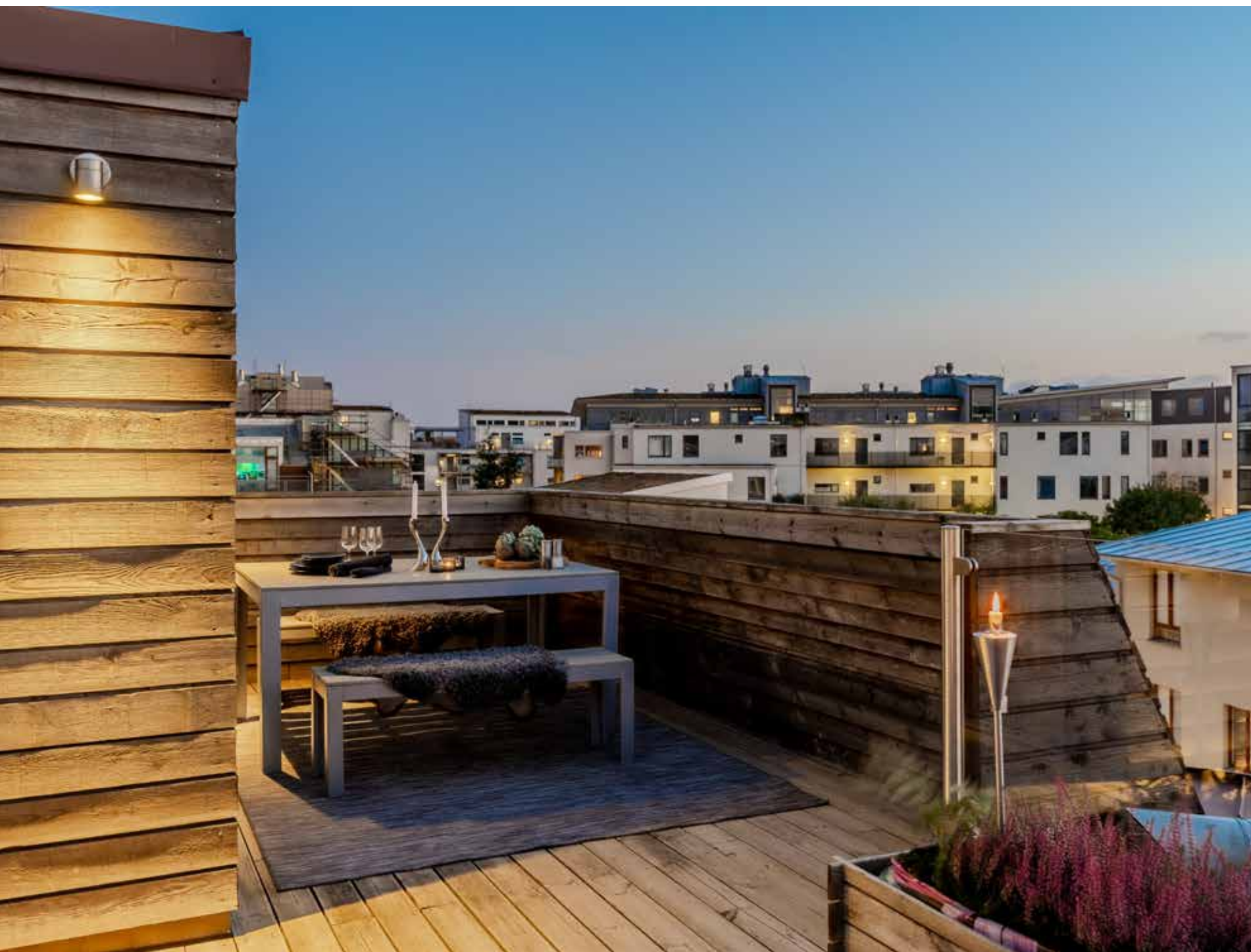














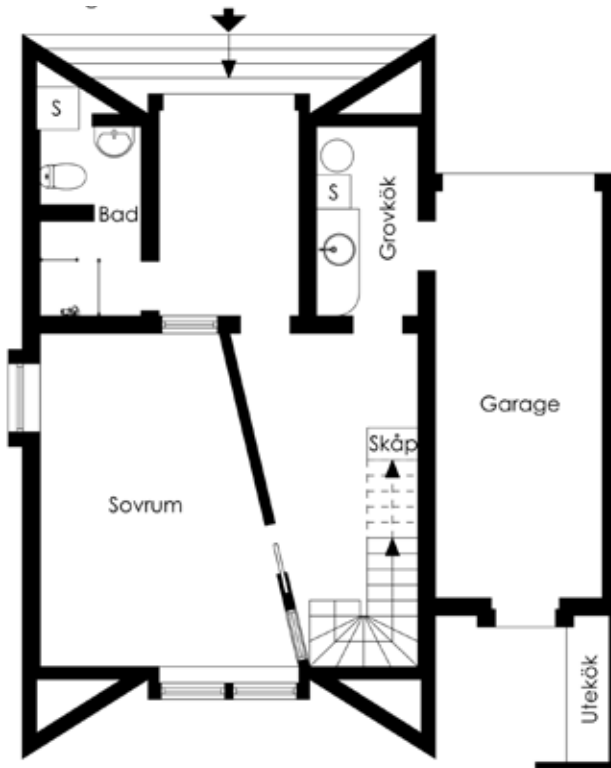




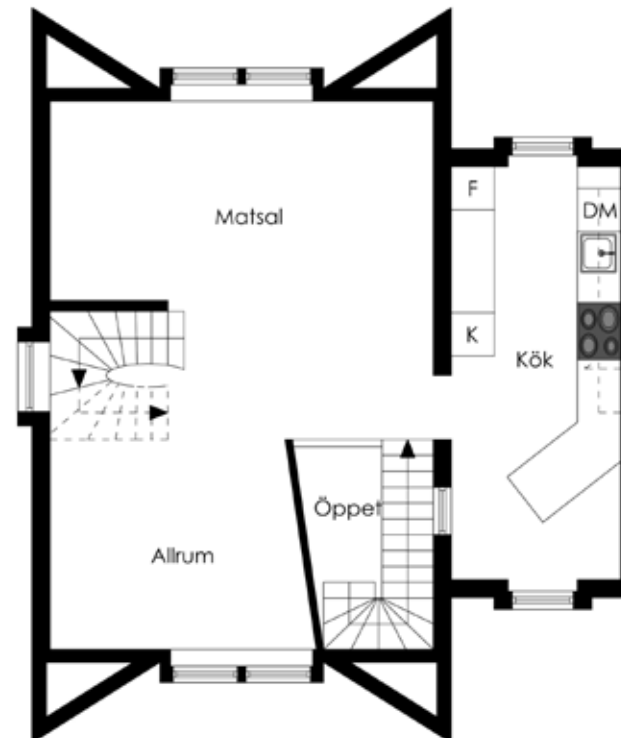
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Våning 1 - Markplan



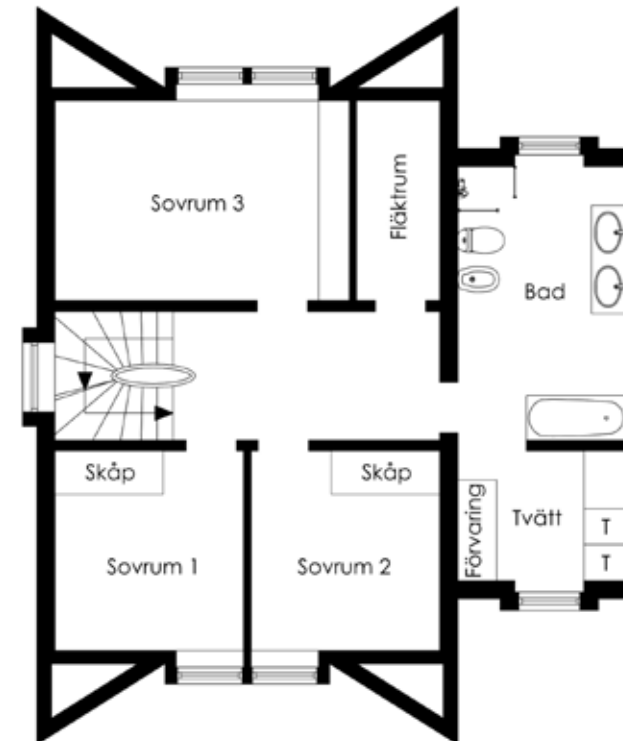
Våning 2



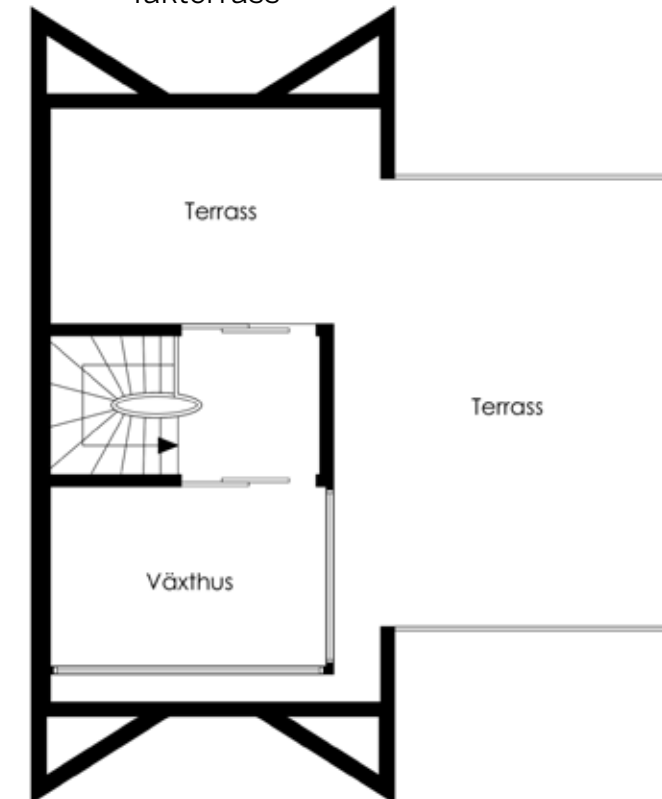
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Våning 3



Takterrass





Tomtkarta





Pauline Ljung

Registrerad fastighetsmäklare | MS.c. Pol.
0739-82 80 52
pauline.l@sothebysrealty.se

Med över 15 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, försäljning, inredningsdesign och homestaging har jag utvecklat ett skarpt öga för detaljer och en djup förståelse för fastighetsmarknaden. Min passion för fastighetsaffärer handlar inte bara om att förmedla bostäder – det handlar om att skapa värde och möjligheter för mina klienter.

Mitt mål är alltid att överträffa marknadspriset och att se till att du som klient blir mer än nöjd. Med min erfarenhet och dedikation och vårt starka varumärke – Skeppsholmen Sotheby's International Realty, kan jag erbjuda dig marknads främsta marknadsföring, både digitalt och i print. Tillsammans med en stark närvaro på sociala medier ser vi till att din fastighet får den uppmärksamhet den förtjänar – en strategi som jag vet är avgörande för att maximera värdet på din bostad.

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. Undersökningsplikten 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 köparens 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 överlämnas 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.

