



## Waldaus väg 10

**Län**  
Skåne

**Kommun**  
Hässleholm

**Typ**  
Villa

**Område**  
Vittsjö

**Byggnadsår**  
1975

**Tomtarea**  
1554 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
141 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
2 985 000 kr

## Stilrent suterränghus i naturnära läge – möjlighet till extra tomt!

Välkommen till ett trivsamt och smakfullt renoverat suterränghus i vackert naturnära läge nära Pickelsjön – ett hem med både charm, yta och utvecklingsmöjligheter. Här bor du lugnt och harmoniskt med skogen som granne och närhet till sjön, samtidigt som du har alla bekvämligheter inom räckhåll.

Boningshuset har genomgått en omfattande renovering både utvändigt och invändigt, vilket ger ett genomgående fräscht och modernt intryck. Bostaden rymmer totalt 6 rum, varav 5 sovrum, vilket passar perfekt för barnfamiljen eller dig som vill kombinera boende med hemmakontor eller gästrum.

På övre plan möts du av ett härligt ljusstarkt vardagsrum med kamin, stora fönsterpartier och utgång till en generös balkong som löper längs hela husets långsida – en perfekt plats för morgonkaffet eller sommarens middagar med utsikt över naturen. Här finns också ett av bostadens två badrum.

Entréplanet rymmer ytterligare ett allrum/sovrum med kamin, flera sovrum, badrum och garage med direktaccess från bostaden – både praktiskt och bekvämt året om.

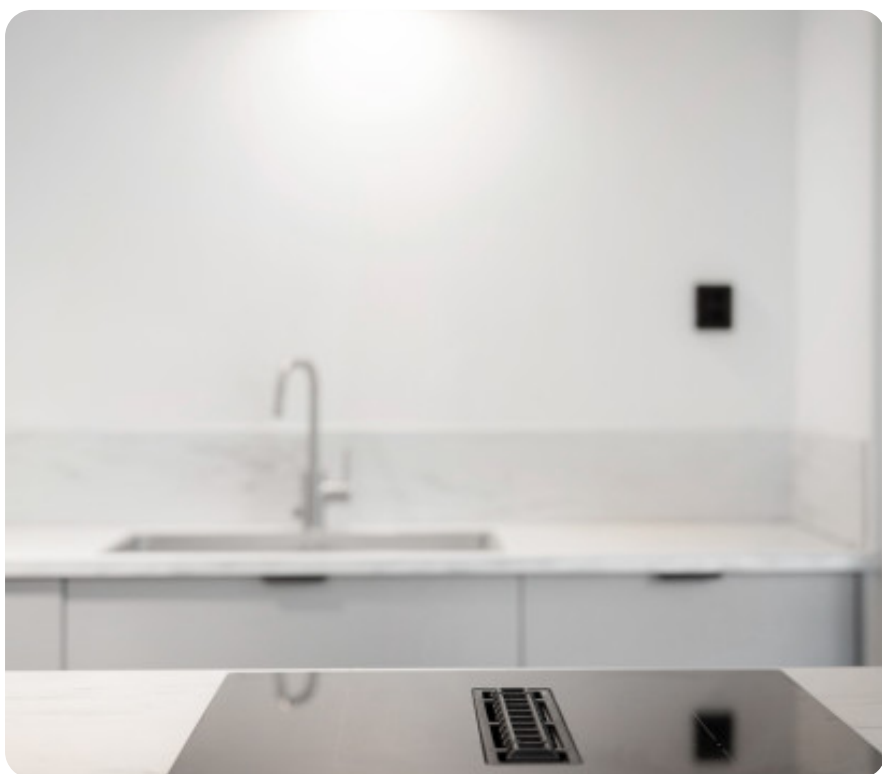
Till huset hör en fin tomt med naturen inpå knuten – och för den som önskar mer utrymme finns möjlighet att köpa till den intilliggande tomten, vilket skulle ge en total tomtyta på över 3 000 kvm. Perfekt för dig som drömmer om odling, extra byggnation eller bara mer utrymme att leva på.

Detta är en fastighet med stor potential – både som permanentboende eller fritidshus – i ett område där lugn, natur och livskvalitet står i centrum.

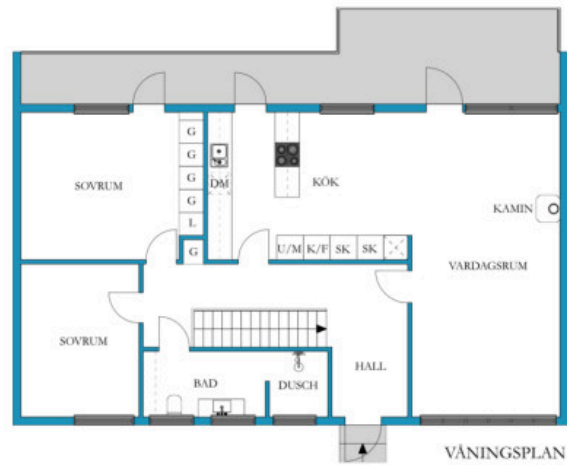
Film

<https://schwedenberatung.de/wp-content/uploads/2025/10/Vittjoe-Waldausvaeg-SE-1-3.mp4>

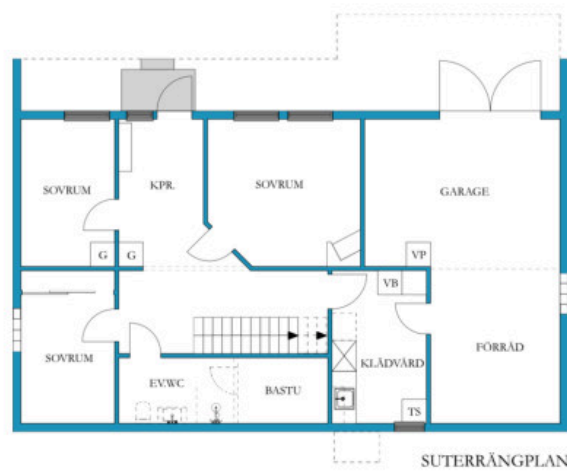
 Välkommen



# Planritning



VIS: AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.



VIS: AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.





# Beskrivning

---

## – Entréplan –

### Hall

Välkomnande hall med nyrenoverade ytskikt och en ljus, fräsch känsla redan vid första steget in. Här finns gott om plats för avhängning och förvaring, vilket gör hallen både praktisk och stilfull.

### Kök

Ljust och modernt kök med släta, ljusa luckor och generöst med förvaring. Den marmorinspirerade bänkskivan skapar en exklusiv känsla och erbjuder gott om arbetsyta. Här finns induktionshäll med integrerad fläkt, inbyggd ugn, integrerad mikrovågsugn, kyl och frys – allt smakfullt utvalt för att matcha det stilrena helhetsintrycket. Laminatgolv och ljusa väggar förstärker den moderna designen.

### Vardagsrum

Rymligt vardagsrum i öppen planlösning mot köket som bjuder in till umgänge och sociala stunder. Stora fönster i flera väderstreck ger ett fantastiskt ljusflöde och skapar en härlig atmosfär. Här finns kamin som höjer mysfaktorn och utgång till en stor, rymlig balkong med plats för både loungemöbler och matgrupp.

### Sovrum 1 & 2

Två ljusa sovrums med plats för säng och tillhörande möbler. Väggarna är målade i ljusa toner och laminatgolv ger ett enhetligt och modernt intryck.

### Badrum

Helkaklat badrum med stilfulla grå toner och elegant klinkergolv med golvvärme. Här finns handfat i kommod, spegel och ett separat duschutrymme. Materialvalen är moderna och skapar en avkopplande känsla.

## – Suterrängplan –

### Sovrum 3, 4 & 5

Tre rymliga sovrums med ljusa väggar och laminatgolv som fortsätter den moderna känslan från entréplanet. Sovrum 3 har dessutom en kamin som ger både värme och karaktär.

### Badrum med bastu

Mindre badrum med mörkare klinkergolv med golvvärme och väggar av microcement. Här finns handfat i kommod, spegelskåp, WC och en avkopplande bastu – perfekt för kalla vinterkvällar.

### Tvättstuga

Praktisk tvättstuga med gott om förvaring i både över- och underskåp. Här finns tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, klinkergolv och ljusa väggar som ger en fräsch känsla.

### Garage & förråd

På suterrängplanet finns även garage med smidig åtkomst samt förråd med gott om förvaringsmöjligheter.

# Renoveringar

---

Ja, Fastigheten har under de senaste månaderna genomgått en omfattande renovering där alla inre som yttre ytskikt renoverats.

- Nya treglasfönster alu/trä
- Helt nytt falsat plåttak
- träfasaden har klätts om och målats.
- tegelfasaden har nymålats.
- totalrenoverat badrummen, ett badrum har helkaklats och det andra med microcement.
- helt nytt kök inklusive vitvaror och tvättstuga.
- All el i huset har bytts ut till nya kablar och uttag/brytare.
- Helt nytt vattenburet värmesystem med nya radiatorer Nibe och frånluftsvärmepump.
- Två stycken braskaminer installerade i huset.
- Nytt golv i hela huset.
- Luft/luft värmepump installerad 2018.

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

8723 kr / år

---

### Driftskostnader

- Vatten/avlopp: 4000 kr/år
  - Sophämtning: 2200 kr/år
  - Sotning: 500 kr/år
  - Försäkring: 3500 kr/år
  - Uppvärmning: 13500 kr/år  
- Enligt schablon. Inklusive el.
- 

**Total driftskostnad: 23700 kr/år**

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja
- **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?**  
Nej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, Fastigheten har under de senaste månaderna genomgått en omfattande renovering där alla inre som yttre ytskikt renoverats. - Nya treglasfönster alu/trä - Helt nytt falsat plåttak - träfasaden har klätts om och målats. - tegelfasaden har nymålats. - totalrenoverat badrummen, ett badrum har helkaklats och det andra med microcement. - helt nytt kök inklusive nya vitvaror och tvättstuga. - All el i huset har bytts ut till nya kablar och uttag/brytare. - Helt nytt vattenburet värmesystem med nya radiatorer och frånluftsvärmepump. - Två stycken braskaminer installerade i huset. - Nytt golv i hela huset.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Ja, fackmän.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
2
- **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

- Taxeringsvärde: 110 000
  - Taxeringskod: 210
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, tomtmark
  - Pantbrev: 0 st, sammanlagt 0 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 141.00 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 57.00 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Balkong, Eldstad, Fiber, Kabel-TV, Uteplats
  - Grund: Betongplatta
  - Byggnadstyp: Sluttningshus
  - Fasad: Tegel, Trä
  - Fönster: Treglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, Vattenburen
  - Stomme: tegel, Lättbetong, Trä
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Balkong, Vindsutrymme
  - Ventilation: Mekanisk frånluft, Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se