



# Johanna Tvätterskas Gränd 9

**Län**  
Skåne

**Kommun**  
Vellinge

**Typ**  
Villa

**Område**  
Skanör Med Falsterbo

**Byggnadsår**  
1976

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

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

**Utgångspris**  
12 450 000 kr

## Exklusivt renoverad villa med privat badhytt vid Falsterbopiren

På en av Skanörs mest attraktiva adresser, längst in på lugna Johanna Tvätterskas Gränd och på en generös hörntomt, väntar en smakfullt renoverad villa där skandinavisk design, modern komfort och ett fantastiskt läge möts i perfekt harmoni.

Här bor ni lugnt och privat med närhet till Falsterbos kritvita stränder, välrenommerade golfbanor, ridvägar och det ikoniska Falsterbo Horse Show-området – mitt i en av Sveriges mest eftertraktade kustmiljöer. Området har länge lockat såväl entreprenörer som internationella köpare som söker hög livskvalitet, avskildhet och närhet till naturen, samtidigt som Malmö och Köpenhamn finns inom bekvämt räckhåll.

Som en unik del av fastigheten ingår dessutom en privat badhytt vid Falsterbopiren – en ovanlig och mycket uppskattad tillgång som förhöjer livet vid havet. Här väntar morgondopp, lata stranddagar och långa sommarkvällar i en av Falsterbos mest klassiska miljöer.

Villan erbjuder 197 välplanerade kvadratmeter och har genomgått omfattande renoveringar mellan 2021–2026 med fokus på långsiktig kvalitet, funktion och tidlös estetik. Resultatet är ett harmoniskt och genomtänkt hem med moderna lösningar, noggrant utvalda material och möjlighet att låta delar av den specialanpassade inredningen och möbleringen ingå i köpet.

Biarean med generösa 60 kvm rymmer garage, tvättstuga, förvaringsytor samt en separat badstuga med dusch – perfekt efter en dag vid stranden eller på golfbanan.

Tomten om 836 kvm, med en välskött trädgård och ett sekelgammalt olivträd, erbjuder ett skyddat och rofylt läge med generösa sociala ytor och minimal insyn – en plats som passar lika bra för avkoppling som för umgänge med familj och vänner.

### Stilrent kök med sociala ytor

Köket är hemmets naturliga samlingsplats – elegant utformat med specialanpassade luckor från Helsingö och en imponerande köksö i matt slipad Carrara C-marmor. Här kombineras estetik och funktion med integrerad belysning, smarta lösningar och exklusiva detaljer från Franke, Hansgrohe, Siemens, Samsung Infinite Line och Elica.

Den platsbyggda sittbänken i läder skapar en varm och social atmosfär – perfekt för långa middagar och umgänge året runt.

### Ljust och harmoniskt hem

Vardagsrummet präglas av stora ljusinsläpp, harmoniska färgval och en elegant vitoljad ekparkett som löper genom hela bostaden. Kombinationen av varma grå toner och naturliga material skapar en lugn och avslappnad atmosfär med genomgående hög känsla av kvalitet.

Master bedroom är utformat som en privat retreat med fokus på komfort och lugn. Här finns fjärrstyrda takfönster och mörkläggande metalljalusi som skapar en behaglig och rofylld sovmiljö.

### Spa-inspirerade badrum

Bostaden erbjuder två stilrent renoverade badrum samt en elegant gästtoalett. Här möts ni av noggrant

utvalda material och detaljer från välkända varumärken såsom Tapwell, Haven, Duravit och Axor Philippe Starck. Natursten, travertin, Carrara-inspirerade ytor, krom och mässingsdetaljer samspelar i en tidlös och elegant helhet.

#### Modern teknik och energieffektiv komfort

Villan är utrustad med nytt elsystem och intelligent DALI-belysningsystem. LED-armaturer från italienska iGuzzini skapar ett mjukt indirekt ljus som elegant framhäver väggarnas struktur, tillsammans med dimbara design strömbrytare i borstat stål från franska Meljac.

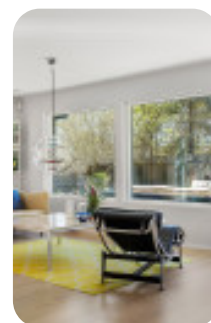
Här finns även appstyrt Yale-lås, vattenburen golvvärme via wifi-styrning från LK Systems samt energieffektiva treglasfönster med lågt U-värde. Tillsammans med tilläggsisolering och en NIBE luft/vattenvärmepump skapas ett hem med hög komfort och energieffektiv drift året runt.

#### Ett hem att trivas i året runt

Här bor ni med närhet till Falsterbos och Skanörs vackra stränder, naturreservat, småbåtshamn, restauranger, golfbanor och ridanläggningar – samtidigt som lugnet alltid finns precis utanför dörren.

Detta är ett hem för er som söker något utöver det vanliga – en perfekt kombination av modern livskvalitet, genomtänkt design och ett av Skånes allra bästa lägen.

 Välkommen





# Fastighetskarta



## Beskrivning

---

### Hall

Välkomnande och stilren hall med goda avhängningsmöjligheter och genomgående exklusiv känsla. Här möts man av smakfulla materialval, ljusa väggar och vitoljad ekparkett som fortsätter vidare genom bostaden. Entrédörr från Nordiska Fönster med Yale-lås och appstyrning ger både säkerhet och modern funktionalitet.

### Kök

Exklusivt och arkitektoniskt utformat kök renoverat 2021 med stommar från IKEA och specialanpassade luckor från finska Helsingö. Köket präglas av den imponerande köksön med vit matt slipad Carrara C-marmor som elegant löper ned mot golvet på båda sidor. Här finns integrerad belysning, mjukstängande lådor, motoriserad avfallslösning och påkostade detaljer såsom Franke Crystal Line-diskho samt Hansgrohe Aquuno Select M81-blandare i borstat stål. Fullt utrustat med Siemens induktionshäll, integrerad diskmaskin samt Samsung Infinite Line vitvaror i svart/antracit. Köksön erbjuder även bardel med sittplats för två personer.

Mellan högskåpen finns en specialbyggd sittbänk med lädermadrass och integrerad förvaring som skapar en både social och praktisk miljö.

### Vardagsrum

Ljust och generöst vardagsrum med harmonisk färgsättning och stora fönsterpartier som ger fint ljusinsläpp. Den vitoljade ekparketten tillsammans med de varmgrå väggarna från Flügger skapar en elegant och ombonad atmosfär. Gott om plats för både soffgrupp och sociala ytor.

### Master bedroom

Rofyllt sovrum med exklusiv hotellkänsla och fint ljusinsläpp från takfönster från Fakro med fjärrstyrning och automatisk väderstängning. Här finns även utvändigt mörkläggande metalljalusi för optimal komfort. Ljusa väggar och vitoljad ekparkett skapar en harmonisk och avslappnande miljö.

### Sovrum

Ytterligare sovrum med stilrena ytskikt, vitoljade ekgolv och ljusa väggar. Rummen passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor beroende på behov.

### Badrum övre plan

Smakfullt badrum renoverat med exklusiva materialval i Arredo White Carrara C Honed-kakel på väggar och golv. Inredning från Haven samt detaljer från Tapwell i mässing skapar en elegant och tidlös känsla. Här finns vägghängd toalett med inbyggd Geberit-cistern, dusch med glasvägg från Hafa samt stilfull kommod och spegelskåp.

### Badrum entréplan

Modernt och stilrent badrum med naturgrå keramiska plattor från golv till tak. Utrustat med dubbla kommoder, blandare från Grohe, duschvägg från Hafa samt vägghängd toalett med Geberit-cistern och Ifö-toalett. Sobert och exklusivt uttryck med detaljer i krom.

### Gäst-WC

Elegant gästtoalett renoverad med travertinbeige väggar och golv från golv till tak. Här finns fristående toalett från Duravit (ME by Starck), fristående handfat samt exklusiv blandare från Axor Philippe Starck i krom.

Tvättstuga / Teknik

Praktisk tvätt- och teknikdel med modern installationsteknik. Hela huset är utrustat med vattenburen golvvärme via intelligent wifi-styrt system från LK Systems samt nytt elsystem med DALI-automationssystem.

## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

10425 kr / år

---

### Driftskostnader

- Elektricitet: 10000 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 10000 kWh
  - Vatten/avlopp: 10000 kr/år
  - Sophämtning: 3000 kr/år
  - Försäkring: 6358 kr/år
- 

**Total driftskostnad: 29358 kr/år**

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Nej, bygglovsprocessen är i arbete och beräknas vara klart i juni 2026
- **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
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
ja, fackman har anlitats
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Vet ej, Vi har anlitat Anticimex till att göra en rapport vilken kan skickas till er samt en dolda fel försäkring.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
4 till huvudbyggnad och 2 till badhytt
- **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: 5 543 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 7 st, sammanlagt 6 933 750 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 197 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 60 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Grund: Betongplatta
  - Byggnadstyp: 1½ plan
  - Fasad: Tegel, Trä
  - Fönster: 2-glas kopplade fönster i biarea, 3-glas isolerfönster i huvudsak
  - Garantier: Besiktning, Energideklaration
  - Parkering: Bilplats, Garage
  - Uppvärmning: Vattenburna radiatorer i biarea, Luft/vattenvärmepump med i huvudsak, Vattenburen golvvärme
  - Stomme: Trä
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Uterum, Badhytt, Förråd
  - Ventilation: 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



### Christian Johansson

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