

Objektsbeskrivning

Småryd - Italienska vägen 237



Följ den slingrande Italienska vägen några kilometer norr om Båstad upp till denna högt och vackert belägna, renoverade gård med storslagen utsikt.

Pris	20 000 000 kr
Objekttyp	Gård
Areal	30,2799 ha
Antal skiften	5

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Följ den slingrande Italienska vägen några kilometer norr om Båstad, förbi utsiktsplatsen upp till denna högt och vackert belägna gård med storslagen utsikt. Gården har senaste åren genomgripande renoverats och förädlats till den pärla den är idag. Stort och välplanerat boningshus med härligt kök, stora sociala ytor med kamin och burspråk, två
--------------------	---

sovrum och två badrum. Utsikten mot Laholmsbukten och långt in över halländska slätten kan avnjutas från såväl husets båda plan som trädgård. Imponerande ekonomibyggnad om ca 300 m² har renoverats och kan idag användas till båt-/bilgarage, verksamhet eller festlokal. Fint anlagd trädgård med härligt poolområde med generös uteplats dit solen når från tidig morgon till sen kväll. Äldre stallbyggnad och loge ger utvecklingsmöjligheter. Välarronderad mark om 30 ha utgörs av 26 ha åker och 4 ha skog.

Adress	Italienska vägen 237, 26994 Båstad
Fastighetsbeteckning	Båstad Småryd 2:27
Planbestämmelser	Landskapsbildsskydd (1978-10-05) Landskapsbildsskydd (1972-03-13) Fornlämning (7 st)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Last: Officialservitut Avlopp, 11-VKA-604.1 Last: Officialservitut Avlopp, 1278-990.2

Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Båstad Boarp GA:2 ändamål: Vägar
Gemensamhetsanläggning: Båstad Erikstorp GA:4 ändamål: Vägar
Samfällighet: Båstad Småryd S:1
Samfällighet: Båstad Småryd S:2

Pantbrev	13 st, totalt 3 700 000 kr
-----------------	----------------------------

Övrigt	Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet. Taxerad boarea 234 m ² , taxerad biarea 50 m ² . Fastigheten säljs med friskrivningsklausul. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Energideklaration är beställd.
---------------	---

TAXERING

Typkod	120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår	2020
Taxeringsvärde	Totalt 9 089 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 645 000 kr, skog 108 000 kr, småhusbyggnader 3 212 000 kr, småhusmark 715 000 kr, övrigt 4 409 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 30 ha fördelat på skog 4 ha, åker 26 ha

BYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1938
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Fönster	3-glasfönster
Tak	Tegel
Uppvärmning	Jordvärme samt vedpanna (ännu ej inkopplad). Direktverkande el på ovanplan. Kamin. Separat värmepump för uppvärmning av pool.
Tv & bredband	Fiber finns.
Renoveringar	Huset är genomgripande renoverat 2018-2019.
Byggnad övrigt	EKONOMIBYGGNAD om ca 300 m², tidigare stallbyggnad för kor och hästar, men rymmer idag stor lokal lämplig för förvaring, båt-/bilgarage eller festlokal. Byggnaden har helrenoverats invändigt. Wc finns. El ej indraget. GAMLA STALLBYGGNADEN från 1976 där alla inredning tagits bort. I vinkel här till ligger logbyggnad. POOL Glasfiberpool om ca 8 x 4 meter (djup 1,55). Belysning, pooltak och separat värmepump för uppvärmning.
Vatten & avlopp	Borrad brunn. Enskilt avlopp.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2 sovrum
Boarea	Ca 214 m ² + biarea 104 m ² . Taxerad boarea 234 m ² , taxerad biarea 50 m ² .
Allmän beskrivning av interiören	ENTRÉPLAN Välkomnande och rymlig entré från överbyggd generös och förstuttrapp/överbyggd altan. Rakt fram finns stort och öppet sällskapsrum kombinerat med matrum och burspråk med utgång till trädgården. Kamin. Kök, frikostigt inredd med skåp från Ballingslöv. Spishäll på hörna, extra bred diskho med trevlig utblick mot gårdsplanen, integrerad diskmaskin, kyl/frys samt inbyggd micro och ugn. Genomgående Kährs trägolv med golvvärme i dessa rum. Stort och ljust badrum med hörnkar, wc, duschplats, kakel och klinker. OVANPLAN Genomgående och ljust allrum med öppet upp inock och utgång till balkong med vacker havsutsikt. Två sovrum samt badrum/tvätt med tvättmaskin, torktumlare, duschplats och wc.

KÄLLARE Källare under hela huset med nedgång inifrån huset och utifrån via generös källarnedgång. I detta plan finns förvaring, pannrum, matkällare och dusch/wc. Klinker på golvet.

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	26 000	El	0	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	800	Försäkring	10 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					40 300

Kommentar Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna vid permanentboende. Avgift till samfällighet kan tillkomma. Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 287 kr.

Elförbrukning 15 000 kWh/år

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ola Pettersson

Fastighetsmäklare, delägare

0703-306950

ola@stigbertils.com