

## Objektsbeskrivning

### Ängelsbäck - Vysteborgsvägen 93



*Ytterst välskött och mycket charmig hästgård med drygt 4 ha mark i Ängelsbäck - nära hav, service och kommunikationer!*

<b>Pris</b>	10 500 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Hästgård
<b>Areal</b>	4,4541 ha

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

##### Beskrivning

Söker du den perfekta hästgården på Bjärehalvön, men ännu inte hittat den? Då kan du sluta leta nu och istället boka in din visning av denna charmiga gård i vackra Ängelsbäck! Fastigheten är ytterst välskött med stort och välplanerat boningshus med ljus och fin känsla, nyrenoverat stall med 4 boxar och duschspilta och stor maskinhall med betonggolv och förvaringsutrymmen. Nyanlagd ridbana om 60mx20m, vindskydd och ligghall i vinterhagen samt sammanhängande betesmark i direkt anslutning till

gården. Boningshuset går i ljusa toner och erbjuder rymligt kök i anslutning till stora sociala ytor med takbjälkar och öppen spis, fyra sovrum, två helkaklade badrum samt separat tvättstuga. Från vardagsrummet kommer man ut på den mysiga uteplatsen, varifrån man ser ut över den fina trädgården där bäcken och gårdsgårdarna ger dig den rätta känslan. Växthus med tillhörande odlingsmöjligheter, rejäl uppställningsplats och privat innergård. 3 km till en av Bjäres bästa sandstränder. Detta vill ni inte missa!

**Adress** Vysteborgsvägen 93, 26992 Båstad

**Fastighetsbeteckning** Båstad Ängelsbäck 5:70

**Pantbrev** 10 st, totalt 3 174 000 kr

## TAXERING

### Taxeringsenhet 122, Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad

Taxeringsvärde 671 000 kr, fördelat på betesmark 359 000 kr, ekonomibyggnader 312 000 kr

### Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde 2 251 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 583 000 kr, småhusmark 668 000 kr

## AREAL

### Taxerad areal

Totalt 4 ha fördelat på bete 4 ha

## BOSTADSBYGGNADER

### Huvudbyggnad

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan med vind
<b>Byggår</b>	1909
<b>Fasad</b>	Målad tegel + trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund + källare
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glas kopplade
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen värme via jordvärme (Nibepanna från 2016)

<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber finns.
<b>Renoveringar</b>	1980 Sen förvärvet 2022 har bland annat följande renoveringar gjorts: <ul style="list-style-type: none"><li>- Invändig ommålning</li><li>- Uppdaterat köket</li><li>- Uppdaterat ett av badrummen med dusch</li><li>- Renoverat stallet</li><li>- Anlagt en ny ridbana</li><li>- Anlagt ett nytt vindskydd</li></ul>
<b>Tomt</b>	Lummig tomt med uteplatser, växthus med tillhörande odlingar, porlande bäck, gårdsgårdar och fruktträd.
<b>Uteplats</b>	Tre gjutna uteplatser samt möjlighet till möblemang på innergården.
<b>Bilplats</b>	Grusad uppställningsplats utmed vägen samt gott om parkeringar på innergården. Den äldre ridbanan ligger i anslutning till vägen och kan med fördel även användas som uppställningsplats.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp.

## INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	6 varav 4 sovrum
<b>Boarea</b>	173 m <sup>2</sup> + biarea 31 m <sup>2</sup>

## Allmän beskrivning av interiören

Äntligen kan vi välkomna er till Vysteborgsvägen 93 i Ängelsbäck!

Direkt när man stiger in genom dörren möts man av ett härligt ljusflöde och härliga detaljer i form av gediget brädgolv, spegeldörrar och takbjälkar. I anslutning till hallen finns ett helkaklat badrum (wc, handfat, dusch) och bakom badrummet hittar man den lilla tvättstugan med arbetsytor, tvättmaskin och torktumlare. Vidare in i boningshuset välkomnas man av ett spatiöst rum med takbjälkar och öppet upp inock, genomgående ljusflöde från alla håll och utgång till uteplats med blick över trädgård och hagar. Vi står nu i det väl tilltagna köket med gott om skåpsförvaring och arbetsytor (induktionshäll, fläkt, ugn, diskmaskin, kyl/frys x 2). I direkt anslutning finns matplats med gott om utrymme för större matsalsmöblemang och många gäster. I denna del av huset ligger även ett privat sovrum placerat. Vidare in i genom köket når man det mysiga vardagsrummet med plats för TV och större möblemang. I detta rum stoltserar en äldre murstock med en vacker täljstenskamin för mysiga kvällar framför brasan. Förbi vardagsrummet, i vinkel, når man en hall med ytterligare en entré och med gott om garderobsförvaring. På rad kommer tre fina sovrum, alla med garderober och med plats för dubbelsäng. Längst ner i hallen finns ännu ett ljust och helkaklat badrum (wc, handfat, dusch). Från denna delen av huset når man den ionredda vinden, som öppnar upp för att utforska ännu fler möjligheter med detta underbara hem.

Varmt välkomna hit!

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2021-10-22
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	154 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 83 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	24 000	EI	0	Vatten/avlopp	9 260	
Renhållning	2 240	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	500	Försäkring	8 700	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>44 700</b>

<b>Kommentar</b>	Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna.
<b>Elförbrukning</b>	11 800 kWh/år
<b>Nätbolag</b>	Bjäre Kraft

## EKONOMIBYGGNADER

### Häststall

Nyrenoverat häststall med fyra boxar, duschpilta samt sadelkammare.

### Maskinhall

Stor maskinhall med betonggolv, två loft samt en verkstad.

### Vindskydd

Två vindskydd finns på fastigheten, varav ett är nybyggt.

### Ridbanor

Det finns två ridbanor på fastigheten, varav en nyligen anlagd med måtten 20mx60m.

### Växthus

Charmigt växthus på soligt läge med tillhörande odlingslådor.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### Areauppgifter

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

---

## DRIFT OCH FÖRSÄKRING

---

### Driftskostnad

*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.*

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Rebecca Brandquist  
*Fastighetsmäklare*  
0708-499477

[rebecca@stigbertils.com](mailto:rebecca@stigbertils.com)