

## Objektsbeskrivning

### Nötte backar 194



*Avundsvärd fastighet av hög klass med privat läge och plats för många*

<b>Pris</b>	16 500 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Hästgård
<b>Inriktning</b>	Fritid, hästgård
<b>Areal</b>	37 ha

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

##### Beskrivning

Sällsynt möjlighet att förvärva inventiös u-formad gård med privat läge och 37 hektar omgärdande mark på åsens topp ca 5 km från centrala Båstad. Rymlig och mycket gedigen bostad i ett plan med härliga sällskapsytor, fyra sovrum, flera badrum och utgång till underbar, stensatt uteplats med pool, pergola och utsikt över den parkliknande tomten med dess fruktträd, rosenbuskar, växthus och kräftdamm.

Vidbyggd bostaden finns komplett gästavdelning med allrum, kök och helkaklat badrum på bottenvåningen och sovrum en trappa upp. Häststall med 4 boxar och direkt access till betesmarken samt intilliggande förråd och verkstadsdel. I denna del finner man även gästrum med sovrum och wc/dusch. Dubbelgarage och carport fulländar denna unika fastighet som måste upplevas!

**Adress** Nötte backar 194, 26992 Båstad

**Fastighetsbeteckning** Båstad Stora Nötte 4:10, 4:11 och 4:23

**Planbestämmelser** Landskapsbildsskydd (1972-03-13)

**Servitut, samfällighet, GA m.m.** Rättigheter last:  
Last: Avtals servitut Gödselbrunn, 11-IM5-80/14467.1  
Last: Ledningsrätt Vatten, 1278-1321.1  
Last: Officialservitut Väg I Samfällid Vägmark, 1168-578.1

Inskrivna servitut och övriga gravationer:  
Avtals servitut Gödselbrunn  
Nyttjanderätt Naturvårdsavtal

Gemensamhetsanläggningar:  
Samfällighet: Båstad Lilla Nötte S:1

**Samtaxerade fastigheter** Båstad Stora Nötte 4:10, 4:11 och 4:23

**Pantbrev** 7 st, totalt 2 400 000 kr

**Övrigt** Marken utarrenderad med tvååriga intervaller. På 2,4 ha våtmark finns naturvårdsavtal från 2013 på 50 år. Skötsel åligger länsstyrelsen.

## TAXERING

**Typkod** 120, Lantbruksenhet, bebyggd

**Taxeringsår** 2023

**Taxeringsvärde** Totalt 7 778 000 kr, fördelat på betesmark 1 343 000 kr, ekonomibyggnader 304 000 kr, impediment 15 000 kr, skog 1 937 000 kr, småhusbyggnader 3 347 000 kr, småhusmark 832 000 kr

## AREAL

### Taxerad areal

Totalt 37 ha fördelat på bete 19 ha, impediment 4 ha, skog 14 ha

## MARK

Den totala arealen på 373 267 m<sup>2</sup> fördelar sig på Stora Nötte 4:10 83 790 m<sup>2</sup>, Stora Nötte 4:11 205 632 m<sup>2</sup> och Stora Nötte 4:23 83 845 m<sup>2</sup>.

## BYGGNADER

### Huvudbyggnad

<b>Byggnadstyp</b>	1 plan
<b>Byggår</b>	1991
<b>Fasad</b>	Puts
<b>Stomme</b>	Lecablock
<b>Grundläggning</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glasfönster
<b>Tak</b>	Taktegel
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme (2003) med två borrhål. Vattenburen golvvärme. Separat vedpanna.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Ansluten till fibernät.
<b>Tomt</b>	Parkliknande tomt med flertalet fruktträd, rosenbuskar, rabatter och gräsytor samt kräftdamm med liten brygga.
<b>Uteplats</b>	Till bostadsdelen finns fantastisk, stensatt uteplats med pool om 8x4 meter, pergola och flera sittplatser. Gästavdelningen har egen, stensatt uteplats.
<b>Bilplats</b>	Rymligt dubbelgarage, carport och flera uppställningplatser.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten samt egen brunn för bevattning. Avlopp i form av trekammarbrunn anlagd 2024.

## INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	6 varav 4 sovrum
<b>Boarea</b>	255 m <sup>2</sup> (boarea enligt taxering är 247+34 m <sup>2</sup> )
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	Välkomnande hall via entré från innergården med gästwc direkt innanför dörren. Centralt i bostaden finner man sällskapsrum med kamin, kök med matplats och utgång till uppvärmt och isolerat uterum samt underbart sällskapsrum med stora fönsterpartier mot trädgården. Man når även enkelt den stensatta uteplatsen med dess pool. Flygeln till vänster om entrén rymmer tre sovrum, helkaklad wc/dusch, kylrum, pannrum/tvättstuga och förråd. I bostadens högra del finns master bedroom med eget, helkaklat badrum och

garderob.

Vidbyggd bostaden finner man komplett gästavdelning om ca 60 kvm med egen entré, allrum/kök samt helkaklad wc/dusch på entréplanet samt sovloft och wc en trappa upp.

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	77 500	El	0	Vatten/avlopp	6 700	
Renhållning	2 240	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	600	Försäkring	9 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>96 040</b>

**Kommentar** Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna. Poolen fullt uppvärmd juni-september.

**Elförbrukning** 38 761 kWh/år

**Nätbolag** Bjäre Kraft

## DRIFT OCH FÖRSÄKRING

**Driftskostnad** 79 740 kr

*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 22 864 kr.*

**Elförbrukning** 38 761 kWh/år

**Nätbolag** Bjäre Kraft

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Mårten Persson  
*Fastighetsmäklare*  
0708-692744

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