

Objektsbeskrivning

Ängelsbäck - Ängelsbäcks byaväg 40



Familjevilla med garage i populära Ängelsbäck - Naturen inpå knuten!

Pris	2 475 000 kr
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	120 m ² + biarea 48 m ²
Tomtarea	953 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 1 sovrum (möjlighet att göra ytterligare två sovrum på ovanplan)
Boarea	120 m ² + biarea 48 m ²

RB-954493

Sida 1 av 4

Areakälla

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Allmän beskrivning av interiören

Man stiger in i en hall med gott om plats för avhängning. Rakt fram nås kök (inkluderande spis, fläkt, kyl och frys) med matplats samt utgång till ljust uterum med braskamin. Vidare intill köket ligger två luftiga rum i fil med varandra som med fördel kan användas som både matsal och vardagsrum. En halvtrappa ner från hallen nås ett helkaklat badrum (inkluderande wc, handfat och duschkabin).

På ovanvåningen möts man av ett allrum med utgång till inglasad balkong. Detta utrymme kan med fördel göras om till ytterligare ett till två sovrum. Vidare nås ett stort sovrum med gott om garderobsutrymmen.

Källaren erbjuder gillestuga för extra sovplatser- eller varför inte ett bio-rum? Här finns även pannrum/verkstad, tvättstuga samt en väl tilltagen matkällare.

Huset har fram till idag använts som permanentbostad, men lämpar sig även väl för fritidsbruk.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

I mysiga Ängelsbäck erbjuder vi nu familjevilla med härlig trädgårdstomt och garage. I nästan 60 år har fastigheten funnits i samma familjs ägo och har under hela innehavstiden nyttjats som permanentbostad, men lämpar sig även väl som fritidsbostad. Här erbjuds bottenplan med hall, kök, matrum, vardagsrum, badrum och ett stort inglasat uterum med braskamin. Ovanvåningen består av ett stort sovrum samt ett luftigt och öppet rum varifrån man når balkong med glasparti. Detta rum kan med fördel göras om till ytterligare ett till två sovrum. I källaren finns bra förvaringsutrymmen, tvättmöjligheter samt en stor gillestuga. Perfekt möjlighet för dig som söker gediget 30-talshus att modernisera i eget tycke och smak. Här bor man lugnt på landet i naturskön miljö och med närhet till en av Bjärehalvöns mysigaste sandstränder. Välkomna att boka er visning!

Adress

Ängelsbäcks byaväg 40, 26992 Båstad

Fastighetsbeteckning

Båstad Ängelsbäck 22:2

Tomt

953 m², friköpt. Trädgårdstomt med möjlighet till flertalet utelatser.

Uteplats

Gräsytor, balkong samt uterum.

Bilplats

Asfalterad uppfart med plats för flera bilar. Garage med plats för en bil.

Vatten & avlopp

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Pantbrev

2 st, totalt 341 000 kr

TAXERING

Typkod

220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 855 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 877 000 kr, småhusmark 978 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1938
Fasad	Tegel och trä
Stomme	Tegel
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas kopplade
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luft-/vattenvärmepanna -08, braskamin i uterum
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Fiber finns.
Renoveringar	1975 - Daporka-isolering av huset 1988 - Takbyte 2000 - Klätt huset med tegel/isolering 2008 - Ny värmepanna 2022 - Omklädning gavlar/isolering

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage, förråd och friggebod.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-03-05
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	110 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	22 000	EI	0	Vatten/avlopp	9 200
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	500	Försäkring	4 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					38 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar Uppvärmningskostnaden avser även hushållsel och baseras på faktisk förbrukning de senaste 12 månaderna vid permanentboende.

Elförbrukning 10 838 kWh/år

Nätbolag Bjäre Kraft

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

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.
Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Rebecca Brandquist
Fastighetsmäklare
0708-499477

rebecca@stigbertils.com