

Objektsbeskrivning

Tiahagen - Tiahagavägen 112



Helrenoverat, exklusivt sommarnöje från 1864 ovanför Båstad med milsvid utsikt och privat läge. Gästavdelning, garage, bastubyggnad och växthus.

Pris 7 500 000 kr

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 5

Boarea 119 m²

Tomtarea 1 690 m²

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 3 sovrum

OP-954338

Sida 1 av 5

Boarea	119 m ²
Areakälla	Arean avser totalen av huvudbyggnad och gästavdelning. Taxerad boarea 104 kvm Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	Stort, öppet sällskapsrum med köksdel och matplats. Tibrokök med mässingsbeslag, bänkskivor i Carraramarmor och porslinsho. Integrerad kyl och diskmaskin från Miele samt köksö med gasspis och elektrisk ugn från Smeg, micro och vinkyl samt integrerad köksfläkt i bänkskiva. Matplats med kamin och utgång till trädgård och altan. Två sovrum med garderober och ett med utgång till trädgården. Gästwc. Badrum med kakel/klinker, dubbla handfat, duschplats och wc. Dusch, blandare och beslag i mässing. Tvätt med tvättmaskin, torktumlare, förvaring och kyl/frys Smeg. I entréplan finns slipat och uppvärmt betonggolv. Öppen trappa leder upp till loft för extra sovplatser eller lounge. Kakel från Stiltje och kranar från Tapwell.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Följ den lilla grusvägen förbi åker och äng fram till detta ljuvliga och karaktärsfulla sommarhög med permanentstandard, galet vacker utsikt och helt privat läge. Här högt upp på åsen ovanför Båstad, i kanten av ståtlig lövskog, möter du stillhet och natur. Den strålande utsikten är närvarande från såväl bostad, generös terrass som trädgården. Huvudbyggnaden, med ursprung från 1864, har varsamt och genomgripande renoverats med en genomgående tanke, till en vacker och kaxig bostad med påkostade materialval där inga detaljer lämnats åt slumpen. Husets hjärta är det stora öppna sällskapsrummet med köksdel, kamin och matplats. Takhöjd upp inock och takfönster ger vackert ljus. Tjocka, vitmålade stenytterväggar med djupa fönsternischer ger tillsammans med de slipade, uppvärmda betonggolven en skön mix av nytt och gammalt. Två sovrum, badrum, tvätt och teknik samt loft för extra sovplatser eller lounge. Annex med sov-/badrum och garage, bastubyggnad med vedeldad bastu och utedusch samt växthus för gröna fingrar eller sena sommarkvällar, kompletterar detta förstklassiga lantställe. Tröttnar du mot förmodan på lantlivet nås bad och sommarfest nere i byn på några minuter. Toppklass!
Adress	Tiahagavägen 112, 26996 Båstad
Fastighetsbeteckning	Båstad Täppesås 1:18
Tomt	1 690 m ² , friköpt
Uteplats	Stor, solig altan på husets östra gavel med fin plats för såväl matbordsmöblemang, loungemöbler som solstolar. Titta ut över skog och äng och vidare långt in över halländska slätten och havet. Bäck genom tomten.
Bilplats	Garage med plats för en bil och därutöver stora möjligheter till p-platser på tomten.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten: Borrard brunn 2019. Enskilt avlopp: Trekammarbrunn 2019.
Planbestämmelser	Naturresevat (1979-05-28). Fastigheten ligger utanför detaljplan.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Förmån: Officialservitut Väg, 11-ÖKA-1195.1

Förmån: Officialservitut Väg, 11-ÖKA-1195.2

Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Båstad Mäshult GA:1 ändamål: Vagar

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 708 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 324 000 kr, småhusmark 384 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1860
Fasad	Gråsten och träpanel
Stomme	Gråsten och träpanel
Grundläggning	Betongplatta
Fönster	Dubbelkopplade fönster
Tak	Pannplåt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump till vattenburen golvvärme. Kamin.
Ventilation	Mekanisk
Renoveringar	Huvudbyggnaden har helrenoverats 2019-2022.
Övrigt	Elsystem kopplat till Plejd. Genomtänkt utebelysning.

ÖVRIGA BYGGNADER

GÄSTHUS/GARAGE uppfört 2021-22 byggt på betongplatta med trästomme, fasad av träpanel, tak av pannplåt. Uppvärmning direktverkande el. Gästhuset inrymmer ett sovrum med träklädda väggar målade i en dov lindblomsgrön kulör och golv av slipad betong. I badrummet finns uppvärmt klinkergolv, kakelklädda väggar, dusch, wc och handfat. Infälld belysning i sovrum och badrum. Gästavdelning är ca 15 m². I andra delen av huset finns garage om ca 35 m².

BASTUBYGGNAD uppfört 2022 och inrymmer generös vedeldad bastu och liten hall. Utedusch.

VÄXTHUS om ca 16 m² på mur. Tegelgolv. Odlar eller gör som nuvarande ägare - använd som mysigt uterum för kyliga

OP-954338

Sida 3 av 5

dagat eller sena sommarkvällar.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	22 000	EI	0	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 400	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	1 000	Försäkring	5 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					31 600

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar Uppvärmningskostnaden avser även hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna vid fritidsboende (uppvärmt 20 grader året om). VA-avgiften avser slamtömning 1 gång om året.

Elförbrukning 9 700 kWh/år

Nätbolag Södra Hallands 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.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ola Pettersson

Fastighetsmäklare, delägare

0703-306950

ola@stigbertils.com