

Objektsbeskrivning

Småryd - Kattviksvägen 119



Vackert beläget med svårslagen havsutsikt - En kort promenad från hav och hamn!

Pris	5 975 000 kr
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	85 m ²
Tomtarea	1 232 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	85 m ²

OP-954516

Sida 1 av 5

Areakälla

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören

Man stiger in i en ljus och välkomnande hall som med sin vackra takhöjd leder blicken upp mot ovanplan och det smyckande träräcket som finns där uppe. Till vänster om hallen bjuds härligt sällskapsrum med genomgående ljusinsläpp, takbalkar och en värmande eldstad. Här får man både plats med soffgrupp och matsalsmöblemang. Vidare nås ljust och isolerat uterum med kamin och fantastiska vyer över havet. För de varmare dagarna har man ett trevligt soldäck i direkt anslutning. I andra delen av huset ligger det öppna och hemtrevliga köket (inkluderande kyl, frys, fläkt, spis, diskmaskin) med köksö och gott om arbetsytor. Mitt emot finns ett arbetsrum med gardrober som med fördel kan nyttjas även som ett sovrum. Efter köket har man placerat badrum och tvättstuga intill varandra. Badrummet inkluderar wc, handfat, dusch och handdukstork. I tvättstugan finns tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare samt gott om arbetsytor och skåpsförvaring.

Via hallen leder trappa upp till husets mysiga ovanvåning. Man möts av ett tilltalande loftgång där man på båda sidorna kan titta ner till bottenplan. Med sitt vackra träräcke blir detta en smyckande detalj som berikar både ovan- och nedanvåningen. Denna "bro" leder dig mellan de två stora sovrummen, som båda erbjuder fint ljusinsläpp och gott om inbyggd förvaring i kattvindarna. Vid trappen finns dessutom ett litet utrymme som skulle kunna användas som för skrivbordet eller som läshörna.

Ytterligare sovplatser har man i det fullutrustade gästhuset intill.

En drömlig bostad som erbjuder något utöver det vanliga, oavsett om du är permanent- eller fritidsboende. Varmt välkomna!

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Mitt emellan Båstad och Norrviken ligger mysiga Småryd. Här kan vi nu presentera en drömmig och innehållsrik bostad som passar både som permanent- eller fritidsbostad. Trädgården erbjuder flertalet mysiga uteplatser varifrån man kan förflytta sig efter solens strålar och samtidigt njuta av den slående utsikten över havet. Växthus, vedeldad badtunna och utomhusbastu är bara några attribut som gör denna bostad extra lockande. Boningshuset innefattar tre bra sovrum, stort sällskapsrum i anslutning till kök och uterum, separat tvättstuga och badrum. Extra sovplatser finns i gästhuset där man även har kök och badrum. Generöst utbud av bilplatser och förrådsutrymmen. En härlig oas att vistas i, där man bor med lagom promenadavstånd till hav och hamn. Upplev denna pärla - passa på att boka in din visning redan nu!

Adress

Kattviksvägen 119, 26991 Båstad

Fastighetsbeteckning

Båstad Småryd 10:3

Tomt

1 232 m², friköpt. Vacker trädgårdstomt med lummig växtlighet och flertalet uteplatser. Härliga vyer över hav och land.

Uteplats

Trädgården är full av mysiga uteplatser för att kunna njuta av sol och havsutsikt hela dagen. Härliga trädäck, stensatt uteplats med pergola samt "Afrikanska hörnan" med

vedeldad badtunna och loungedel under tak.

Bilplats	Garage och carport samt gott om uppställningsplatser på gårdsplanen.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten (del av vattenkälla), Enskilt avlopp (1996).
Planbestämmelser	Landskapsbildsskydd (1978-10-05)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Förmån: Avtalsservitut Vattenledning, 1278IM-08/16120.1
Pantbrev	5 st, totalt 519 500 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 4 288 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 676 000 kr, småhusmark 2 612 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1929. Byggt på 50-talet, flyttat 1996
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund
Bjälklag	Trä
Fönster	2 och 3-glas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Luft-/luftvärmepump, braskamin, el-radiatorer
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiber finns i gatan. Anslutningsavgift ej betald.

ÖVRIGA BYGGNADER

- Gästhus utrustat med kök, badrum, sällskapsrum och egen veranda med havsutsikt. Ca. 20 kvm.

OP-954516

Sida 3 av 5

- Garagebyggnad med garage, carport och förrådsutrymmen.
- Trädgårdsskjul
- Förrådslänga
- Växthus
- Bastu

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-06-27
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	156 kWh per m ² och år (primärenergital), 162 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	19 600	El	0	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	2 200	Samfällighet/GA	0	Väggavgift/snö	0
Sotning	1 000	Försäkring	4 500	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					28 800

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar	Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna vid permanentboende.
Elförbrukning	9 793 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.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ola Pettersson

Fastighetsmäklare, delägare

0703-306950

ola@stigbertils.com