

Objektsbeskrivning

Småryd - Kattviksvägen 119



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. Svårslagen havsutsikt!

Pris	5 500 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	85 m ²
Tomtarea	1 232 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
------------------	------------------

OP-954516

Sida 1 av 5

Boarea	85 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ytterligare sovplatser har man i det fullutrustade gästhuset intill.</p> <p>En drömlig bostad som erbjuder något utöver det vanliga, oavsett om du är permanent- eller fritidsboende. Varmt välkomna!</p>

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, 269 91 Båstad
Fastighetsbeteckning	Båstad Småryd 10:3
Tomt	1 232 m ² , 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. Förmån: Avtalsservitut Vattenledning, 1278IM-08/16120.1

Pantbrev 5 st, totalt 519 500 kr

TAXERING

Typkod 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

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 Internet: Fiber finns i gatan. Anslutningsavgift ej betald.

ÖVRIGA BYGGNADER

- Gästhus utrustat med kök, badrum, sällsrum och egen veranda med havsutsikt. Ca. 20 kvm.
- 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	EI	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	2 200	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	1 000	Försäkring	Underhåll	
Övrigt				
Summa årskostnad				28 800

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 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 boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ola Pettersson
Fastighetsmäklare, delägare
0703-306950

ola@stigbertils.com