

Objektsbeskrivning

Ängalag - Kärragårdsvägen 4



Naturskönt beläget på Bjäre, med hav, natur och idylliska utflyktsmål runt knuten. Havsutsikt från balkongen, fem sovrum, kungarum, bibliotek och stor parkliknande trädgård.

Pris	4 200 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	9
Boarea	167 m ² + biarea 58 m ²
Tomtare	1 571 m ²

INTERIÖR

Antal rum	9 varav 4-5 sovrum
------------------	--------------------

Boarea	167 m ² + biarea 58 m ²
Areakälla	Taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	ENTRÉPLAN Välkomnande hall med plats för avhängning och direkt till höger ligger sovrum. Vidare in i bostaden öppnar sig det generösa biblioteket med härlig rymd och ryggåstak. Härifrån nås trädgårdssidan som vetter mot havet. Ett par trappsteg leder sedan upp till den äldre delen av bostaden där kungarummet finns, ståtligt och karaktärsfullt med generös sällskapsyta och plats för matmöblemang. Innanför ligger spisrummet, ett charmigt och ombonat rum där den öppna spisen blir ett vackert smycke. Bostadens unika ljusinsläpp från fönster i alla väderstreck ger ett fint ljusinsläpp och en ljus, varm känsla till alla rum. På entréplan finns ytterligare ett sovrum och lantligt kök med klassiska blå skåpsluckor. Köket har stort fönster mot havet som ger öppna vyer över landskapet. Köket är utrustat med kyl/frys, diskmaskin, spis, spisfläkt, ugn samt skafferier. Detta plan präglas av vackra brädgolv och gamla spegeldörrar som förstärker bostadens genuina karaktär. OVANPLAN Stort allrum med ljuvlig utsikt över hav och åkerlandskap, med utgång till balkong. Från balkongen kan du avnjuta magiska solnedgångar och den fria utsikten över havet och det öppna landskapet. Här finns även tre sovrum samt toalett med handfat och wc. DELVIS INRETT KÄLLARPLAN Gillestuga, tvätttrum med tvättmaskin och delvis kaklat badrum med handfat, badkar och wc.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Följ de små vägarna som slingrar sig genom landskapet till morgondopp vid Ingelstorpstrand, ta en promenad till Norrebro hamn - en liten genuin fiskehamn med badbrygga och stenpir eller gör ett besök på närliggande Thora Vingård. För den som uppskattar vind och vågor ligger Dalen i Torekov nära, en av Bjäres mest uppskattade surfplatser. Här mitt på Bjäre, ligger detta gula trähus med vita knutar. Bostaden har anor från tidigt 1900-tal och byggdes till under 80-talet. Här finns rymliga ytor med bibliotek, kök, matsal och sällskapsrum nere och toalett samt tre sovrum uppe. Från balkongen sträcker sig utsikten över det öppna landskapet och havet som skymtar i horisonten. Här njuter man gärna av kvällssolen när den sakta går ner över landskapet. I den lummiga, parkliknande trädgården finns alltid en plats att slå sig ner för en fika i solen eller den svala skuggan under det gamla päronträdet. Med bokslogen precis intill är naturen och fina promenadstråk alltid nära. Samtidigt finns goda bussförbindelser strax utanför, med smidiga förbindelser till både Torekov och Båstad. Välkommen till ett Bjäreliv med hav, natur och fina golfmöjligheter precis runt knuten.
Adress	Kärrgårdsvägen 4, 269 95 Båstad
Fastighetsbeteckning	Båstad Ängalag 34:1
Tomt	1 571 m ² , friköpt. Stor parkliknande trädgårdstomt med generösa gräsytor, lummig grönska, uppvuxna träd, fruktträd, buskar och vackra rosenbuskar.
Uteplats	Möjlighet finns att skapa flera trivsamma uteplatser runt om i trädgården – från soliga

platser där dagens första kaffe kan avnjutas till den rogivande skuggan under päronträdet varma sommarkvar. Från balkongen breder det öppna åkerlandskapet ut sig med havet som en glittrande horisont i fjärran.

Bilplats	Parkeringsmöjligheter finns på tomten.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten via borrhälsbrunn. Enskilt avlopp med slutna tank för WC samt slamavskiljare.
Planbestämmelser	Landskapsbildsskydd (1978-10-05)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Vägförening
Pantbrev	4 st, totalt 192 200 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 2 673 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 625 000 kr, småhusmark 1 048 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med tillbyggnad i ett plan
Byggår	1909. Tillbyggt 1979
Fasad	Träpanel och plast
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare + inspekterbar kryppgrund under tillbyggnad
Bjälklag	Trä
Fönster	2- och 3-glas
Tak	Plåt och papp
Uppvärmning	Luft-luftvärmepump med ac + öppen spis + direktverkande el
Tv & bredband	Fiber finns vid tomtgräns.
Renoveringar	Inredning ovanvåning ca 1970. Tillbyggnad 1979. Papptak ovan tillbyggnad samt hänggrännor/stuprör på den delen 2025. AC installerad 2025.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd och vedskjul

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	20 000	El		Vatten/avlopp	1 700
Renhållning	2 400	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	6 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					30 600

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna. Vid beräkning används 2 kr/kWh. VA-kostnad avser slamtömning en gång om året.

Elförbrukning 9 830 kWh/år

Nätbolag Bjäre Kraft

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

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