



ABBESHULT BRODALA 1, LIDHULT



PRIS	2 250 000 kr max eller bud
OBJEKTYP	Fritidshus
ANTAL RUM	7
BOAREA	180 m ²
TOMTAREA	1 546 m ²

Brodala består av två hus på 70 m² och 110 m², båda i fint skick, på en 1 546 m² naturtomt med utsikt över Krokån som löper ca. 10 m. från tomtgränsen.

TVÅ HUS PÅ SAMMA TOMT PÅ 110 M2 OCH 70 M2 I FINT SKICK, MED KROKÅN STRAX UTANFÖR TOMTGRÄNSEN.

Brodala består av två kompletta hus på 70 m2 och 110 m2, båda i fint skick, på en 1 546 m2 naturtomt med utsikt över Krokån som löper ca. 10 m. från tomtgränsen med sista biten ner till ån med muntligt arrende. Filmvisning: <https://youtu.be/TIRQL7TZKx8>

Abbeshult Brodala 1 består idag av två stycken kompletta boningshus på samma plats, där det tidigare har funnits ett soldattorp, som brann i början på 1970:talet. Ett nytt hus byggdes där 1974 på ca. 70 m2 boyta + tillbyggt redskapsrum på ca. 4 m2 och huset har genomgått en totalrenovering de senaste ca. 10 åren med mycket gjort bara de senaste tre åren. Huset framstår i mycket fint skick och är redo att användas direkt, t ex som gästhus, till uthyrning, eller om man vill vara två familjer samtidigt - men ändå var för sig. Här finns nyare trägolv i hela huset, nytt kök, lite äldre men fortfarande fint badrum (2003), nymålat in- och utvändigt, nya isolerglasfönster och en stor nybyggd terrass på ca. 40 m2 mot nord/väst, i riktning mot ån. Huset har ett stort vardagsrum/matsal/kök i öppen förbindelse och öppet i nack med synliga ryggåsbjälkar i taket och därutöver badrum och två mindre sovrum. Direktverkande elvärme och därutöver luftvärmepump (2017) och en ny effektiv pelletskamin. Eget vatten till båda husen från egen djupborrad brunn på ca. 100 m. med rikligt och bra vatten (analys från 2019). Avlopp från båda husen till godkänd trekammarbrunn med ny infiltration. Internet med fiberinstallation finns i båda husen och nuvarande ägare har 100/100 Mbit/s.

"Fem's Hus", som tidigare var uthus, inreddes och byggdes helt om till bostad 2008 av en lokal snickare och har sedan ytterligare renoverats löpande med nytt kök, större terrass, nymålat utvändigt m.m. Huset är ca. 110 m2 boyta totalt, med gott om utrymme även på övervåningen, då huset har mansardtak och kupa, så platsen utnyttjas väl. Därutöver ett nyare redskapsrum och tvättstuga på ca. 15 m2, som byggdes ca. 2010 med tak i förbindelse med huvudhuset och en stor terrass på ca. 40 m2, både mellan hus och uthus/tvättstuga och ut i riktning mot Krokån (löper ca. 5 m. från terrassen). Rejäl krypgrund under huset, med en del där det finns ståhöjd på ca. 15 m2 och resten lägre, men ändå åtkomlig. Huset har samma fina breda trägolv som i det äldre huset, effektiv braskamin med glaslucka och stålskorsten, direktverkande elvärme och en luftvärmepump (2018). Två rejäla sovrum, kök och matsal i öppen förbindelse och ett stort vardagsrum på övervåningen med stort panoramafönster med utsikt ut mot ån. Huset framstår fortfarande som nytt och totalt på tomten har man ca. 180 m2 boyta fördelat på två självständiga hus, så här kan man vara många människor samtidigt, utan att behöva umgås hela tiden. Lämpar sig mycket väl för flera familjer, andelsförening eller bara någon som tycker om att ha gäster på ett bekvämt sätt. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enligt önskemål och avtal med säljarna.

Tomten är en 1 546 m2 (friköpt) trädgård/naturtomt i utkanten av minibyn Ljunghult, bestående av 5 spridda hus på diplomatiskt avstånd med ca. 70 m. till närmaste granne, på andra sidan ån med träd och buskar emellan. Vägen till huset är ett litet hjulspår utan någon genomfartstrafik, annat än skogsägaren i området. Närmast huset ligger den gamla kvarnbyggnaden bevarad och det går en gammal bro över den gamla dammen. Krokån löper ca. 10 m. från tomtgränsen, med muntligt arrendeavtal (2 000 kr per år) på de sista metrarna från gränsen och ner till ån. Det mesta av terrassen vid det stora huset ligger precis utanför tomten och har tillstånd från markägaren, vilket ingår i arrendet. Goda fiske och kanot/kajak möjligheter och det går givetvis även att bada, även om det inte finns någon badplats just här. Tomten är kuperad, omgiven av blandad skog med stor höjdskillnad mellan huset och en mysig stentrappa mellan byggnaderna. Ca. 3 km. till Hjortserydssjön, ca. 4,5 km. till bra badplats i Ljushultasjön, ca. 5 km. till Skärsjön, ca. 7 km. till den stora sjön Mäen och ca. 9 km. till riktigt fin och barnvänlig badplats i Össjöasjön. Mycket naturskönt område med flera naturreservat i närområdet. Ca. 9 km. till Årshultamyren och till Rönno naturreservat och ca. 16 km. till naturreservat Mästocka Ljunghed. Ca. 18 km. till Lidhult med närmaste affär och ca. 28 km. till Knäred med många bra affärer, Prästaskogens naturområde och utomhusbadet Flammabadet. Ca. 35 km. till Markaryd, ca. 40 km. till havet vid Mellbystrand och ca. 45 km. till Halmstad och färja till Grenå. Ca. 50 km. till skidbacken Vallåsen och till Kungsbygget på Hallandsås, där det finns både sommarrodel och zipline på sommaren. Ca. 100 km. från Helsingborg, ca. 115 km. från Varberg och ca. 160 km. från Malmö.

INTERIÖR

Antal rum	7 varav 4 sovrum
Boarea	180 m ²
Areakälla	Arean omfattar både det nya (ca. 110 m2) och gamla (ca. 70 m2) huset

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Ljunghult Abbeshult 1:10
Tomt	1 546 m ² , friköpt

Vatten & avlopp

Vatten indraget från djupborrad brunn på ca. 100 m. till båda husen. Analys med tjänligt resultat finns från 2019. Avlopp till trekammarbrunn med ny infiltration (2015), som är godkänd av kommunen. Det finns särskild avloppskvarn och pump från nya huset upp till avloppet. El indraget till båda huset med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Direktverkande elvärme och därutöver en luftvärmepump till vardera hus från 2017 och 2018. Effektiv braskamin med stålskorsten i det nya huset och en effektiv pelletskamin och murad skorsten i det gamla huset.

Servitut, samfällighet, GA m.m.

Rättigheter förmån:

Muntligt arrendeavtal ang. markområdet från tomtgräns och ner till Krokån, inkl. marken som terrassen är byggd på. Nuvarande ägare betalar 2 000 kr. per år för detta avtal, men köparen bör själv avtala om fortsättning av detta, eller justering efter önskemål och avtal.

Gemensamhetsanläggningar:

Andel i vägsamfällighet Ljungby Skifteryd GA:1

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2018
Taxeringsvärde	423 000 kr, varav byggnadsvärde 337 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1974/2008
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad krypgrund och källare
Grundmur	Betong/plintar
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el, luftvärmepump och ved.
Ventilation	Självdreg och luftvärmepump
Bredband	Fiber indraget med 100/100 Mbit/s.

ÖVRIGA BYGGNADER

Redskapsrum och tvättstuga från 2010 vid det nya huset samt ett tillbyggt redskapsrum på ca. 4 m² vid det gamla huset. Mindre källarrum under det nya huset och åtkomst till resten av krypgrunden.

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	10 000	EL	2 000
Vatten/avlopp	800	Renhållning	1 200
Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	5 545
Underhåll		Övrigt	5 900
SUMMA ÅRSKOSTNAD			26 045

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 172 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk med viss uthyrning. Husen hålls med grundvärme hela året. Övriga kostnader är fiberabonnemang med 325 kr per månad samt arrende för mark ner till ån med 2 000 kr per år.

Elförbrukning 7 370 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör Telinet Energi

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

NUVARANDE ÄGARE

Miranda Staring

VÄGBESKRIVNING

Adress: Abbeshult Brodala 1, Lidhult. GPS-koordinater: N 56° 41.1145', E 13° 26.7909'. Decimal: 56.68524, 13.44651. RT90: 6286719.831, 1355462.764. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

Fastighetens pris är s.k. "maxpris", dvs. det blir ingen budgivning ut över detta pris. Det är givetvis tillåtet att lämna ett bud under det marknadsförda priset, men det kan då bli budgivning upp till maxpriset. Läs mer i dokumentet "om att köpa ett hus" under "dokument & länkar" till höger.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

ÖDEGÅRDE SVERIGE AB

Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

0430 91009

facebook.com/oedegaarde

