



Villa/Fritidshus - Majenfors 3446, Markaryd.



Helrenoverat och tillbyggt torp med anor från slutet på 1800-talet på ca. 200 m² boyta + två inglasade uterum. Självbärande gästhus på ca. 40 m² med eget kök och badrum och goda uthyrningsmöjligheter. Garage med verkstad på ca. 40 m² och ytterligare två rum för lagring på ca. 24 m², som även kunde inredas till gästrum. 2 074 m² tomt med vacker utsikt över Lagan, där den breder ut sig till Majenforsdammen.

Pris	2 500 000 kr max eller bud
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	7
Boarea	240 m ²
Tomtarea	2 074 m ²

INTERIÖR

Antal rum	7 varav 5 sovrum
------------------	------------------

JC-000682

Sida 1 av 6



Boarea	240 m ² + biarea 34 m ²
Areakälla	Arean omfattar både hus (200 m ²) och gästhus (40 m ²)

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Majenfors 3446 vid Markaryd är ett helrenoverat och tillbyggt torp med anor från 1880-talet, på ca. 200 m² boyta totalt + källarum med vatteninstallationer. Därutöver finns ett stort inglasat uterum på 24 m² mot nordost med sjöutsikt och ett mindre uterum mot sydväst på ca. 10 m², täckt stensatt uteplats mot sydväst på ca. 15 m² och en terrass mot nordost på sjösidan på ca. 15 m². Huset har genomgått en omfattande renovering under 2021 med de flesta av golven (utom i två rum) utbytta till nya lutbehandlade trägolv, de flesta fönster utbytta till isolerglasfönster, nytt badrum och kök, infrabastu och huset är helt nymålat utvändigt (2022). På taket ligger bra betongpannor och plåt över uterummen. Huset framstår i riktigt fint skick och är redo att använda både som villa, fritidshus, eller till uthyrning eller B&B, som nuvarande ägare haft planer på. Vatten från egen grävd brunn med vattenfilter. Avlopp till äldre avlopp av okänd typ och ålder. Avloppet behöver sannolikt uppdateras snart, men det fungerar fint och det finns inget föreläggande om ändring i dagsläget. Fiber finns i vägen, men inte indraget till huset i dag. Från den täckta uteplatsen kommer man in i ett stort öppet vardagsrum, matsal och kök i öppen förbindelse med synlig trävägg av tjocka plank i skiftesverk, trägolv, träpanel i taket, nytt kök (2021) och den gamla eldstaden med vedspisen bevarad (vedspisen ej i bruk och eldstadsplan saknas). Äldre men nyservad luftvärmepump. Köksingång med nytt säkringsskåp med jordfelsbrytare. Mysigt vardagsrum med godkänd braskamin med glaslucka och synlig timmervägg. Vardagsrum 2 med kakel på golvet med golvvärme och utgång till stort inglasat uterum på 24 m² med laminatgolv och panoramafönster med ohindrad sjöutsikt. Lång hall med många garderober. Sovrum 1 med dubbelsäng och angränsande tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och utgång till trädgården. Sovrum 2 med dubbelsäng, heltäckningsmatta på golvet och utgång till ca. 10 m² stort inglasat uterum på baksidan av huset. Nytt helkaklat badrum (2021) med WC, handfat, dusch och golvvärme. Badrum 2 med kakel på golvet med golvvärme, WC, handfat, dusch och ny bastu med infravärme (2021). Sovrum 3 med heltäckningsmatta och dubbelsäng. Sovrum 4 i nivåer med liten sittplats i "blomsterstuen", trappor ner med två enkelsängar och stort panoramafönster. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett fristående gästhus på ca. 40 m², som också blev helrenoverat 2021 och framstår i fint skick. Gästhuset består av stort vardagsrum/sovrumsrum med sjöutsikt och utgång i riktning mot sjön, heltäckningsmatta och ny luftvärmepump. Bra nyare badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat och dusch. Litet kök med diskbänk, elspis med två plattor, kylskåp och mikro. Stort tillbyggt carport på ca. 30 m², som är stor nog för husbil eller husvagn. Ytterligare byggnad på ca. 24 m², som kunde utvecklas till gästhus med två rum, men används idag till lagring. Garage/verkstad på ca. 40 m² i vinkel med betonggolv och gott om plats för lagring och maskiner.

2 074 m² (friköpt) trädgårdstomt, som ligger ca. 20 m. från Lagan, där den breder sig ut till Majenforsdammen, med mycket goda bad, fiske och kanotmöjligheter. Smal väg passerar mellan huset och sjön, där det endast kommer lätt lokal trafik. Precis framför huset, på andra sidan vägen, finns en plats där man kan sjösätta båtar och kanoter och ca. 300 m. från huset finns en liten badplats med brygga. En synlig granne, men inte störande. I den sydliga tomtgränsen löper en järnväg och ca. 175 m. mot syd löper väg



15. Man hör när det kommer tåg, ca. 4 gånger per dygn, och vägen kan också höras, även om det inte är dramatisk och man vänjer sig snabbt. Vindkraftsverk finns i området med ca. 1,3 km. till det närmaste, som dock varken syns eller hörs från platsen. Ca. 7 km. till Gränsbygdens köpcentrum med allt man kan behöva av inköp. Ca. 10 km. till Knäred samhälle med affärer, bank, skola, vårdcentral, det mysiga Prästaskogens naturområde vid "Kvarnfallet" i Krokån (biflod till Lagan) och utomhuspoolen Flammabadet med camping och kanotuthyrning m.m. Samma avstånd till Markaryd med goda inköpsmöjligheter och flera badplatser i Getesjö och Lokasjön och mysig vandringsled på Hälsans Stig mellan sjöarna. Ca. 12 km. till fin badplats i "Store Sjö" vid Hishult och ca. 15 km. från "Härliga Hjørnered" och Hjørneredssjöarna med storslagen natur, museumsgården "Vippentorpet", badplatser och kanotuthyrning. Området runt Knäred bjuder i det hela taget på en rik variation av kultur och natur som t ex Kulturresevatet vid "Bollaltebygget", vattenfallet "Flammafallet" i Krokån, naturreservat Mästocka ljunghed, naturreservat Rönnö, vandringsleden Hallandsleden och mycket annat. Ca. 20 km. till Skogaby golfbana. Ca. 30 km. från Vallåsen Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till havet och Sveriges längsta sandstrand i Mellbystrand. Ca. 40 km. från Halmstad och färjan till Grenå, ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	Majenfors 3446, 285 93 MARKARYD
Fastighetsbeteckning	Markaryd Torp 1:16
Tomt	2 074 m ² , friköpt
Uteplats	Inglasat uterum på framsidan på ca. 25 m ² och ett mindre inglasat uterum på baksidan på ca. 10 m ² . Terrass på framsidan på ca. 15 m ²
Bilplats	Garage och verkstad i vinkel på ca. 40 m ² . Stor carport vid gästhuset på ca. 30 m ² med plats för både husvagn och husbil.
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn med vattenfilter. Avlopp till äldre avlopp av okänd typ och ålder. Avloppet behöver sannolikt uppdateras snart, men det fungerar fint och det finns inget föreläggande om ändring i dagsläget.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Väg. Förmån. Officialservitut. Akt. 0767-88/47.2 Förmån: Markaryd Torp 1:16 Last: Markaryd Torp 1:28 Rättigheter last: Avtalsservitut. Uppdämning. Akt. 07-IM2-19/157.1 Last: Markaryd Torp 1:16 Beskrivning: Uppdämning Gemensamhetsanläggningar: Andel i vägsamfällighet: Markaryd Torp GA:2
Pantbrev	3 st, totalt 424 000 kr

TAXERING



Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 677 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 482 000 kr, småhusmark 195 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1880/1990
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster och några kopplade 2-glas.
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepumpar, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Bredband	Fiber finns i vägen förbi huset, men inte indraget.

ENERGIDEKLARATION

Status	Ej utförd
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	25 000	Vatten/avlopp	1 000	
Renhållning	2 873	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	500	Försäkring	5 284	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	34 657

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 078 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens utgifter vid blandat helårsbruk och fritidsbruk. Elkostnad inkluderar uppvärmning. En extra luftvärmepump kunde med fördel installeras i huvudbyggnaden.
------------------	---



Elförbrukning	13 355 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Dina försäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	375 000	500 000	625 000
Lånebelopp	2 125 000	2 000 000	1 875 000
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	5 578	5 250	4 922
Driftskostnad	2 888	2 888	2 888
Fastighetsavgift	423	423	423
Netto boendekostnad per månad	8 889	8 561	8 233

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Piamarie Poulsen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Majenfors 3446, Markaryd. GPS-koordinater: N 56° 29.7148', E 13° 27.4710'. Decimal: 56.49525, 13.45785. RT90: 6265546.4, 1355433.17. 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 på hemsidan "Om att köpa ett hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk