



Villa - Stationsvägen 17, Knäred.



Villa från 1933 i centrala Knäred på ca. 130 m³ boyta + källare på ca. 70 m², garage på 15 m² med takterrass, uthus/gästhus på 12 m² och ett uthus på toppen av kullen på ca. 10 m². Totalt 4 230 m² tomt fördelat på två fastigheter, endast 130 m. från Lagan. Ca. 1,5 km. från Flammabadet och Kvarnfallet. Ca. 35 km. från Halmstad och ca. 75 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/21xCMB1a3aE>

Pris	1 150 000 kr max eller bud
Antal rum	5
Boarea	130 m ²
Tomtarea	4 230 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 2-3 sovrum
Boarea	130 m ² + biarea 70 m ²



Areakälla

Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Stationsvägen 17 i Knäred är en gedigen villa från 1933 på ca. 130 m² boyta. Liten balkong i västerläge på ca. 2 m² och en veranda i söderläge på ca. 5 m². Rymlig och torr källare på ca. 70 m² med gott om plats för lagring, extra dusch, tvättstuga och pannrum. Huset har tidigare haft två lägenheter, men är under renovering till ett samlat boende, dock inte helt slutfört. Huset är grundläggande sunt och kan användas som det är, men renoveringsbehov finns, särskilt i form av målning och tapetsering både inne och ute, renovering av extra toalett på övervåningen och ev. förstoring av badrummet om man vill (påbörjat). Kopplade fönster, ny ytterdörr, äldre, men bra plåttak och ny dygnsstyrd ytterbelysning. Kommunalt vatten och avlopp. Vattenburen värme med effektiv Focus TMV kombipanna (ved, olja, el) med 500 liters ackumulatortank, så man inte behöver elda så ofta. Det finns ytterligare en tank, som dock inte är monterad. Därutöver finns ny (2023) Panasonic luftvärmepump och en ny Nibe 100 liters VVB, till när man inte använder pannan. Huset består av rymlig hall med laminatgolv, trappa till övervåningen och nedgång till källaren. Råspont på väggarna har tagits fram och målats och plastmatta på trappan har skalats av, men den behöver slipas eller målas. En bit av råsponten har öppnats upp för att torka ut läcka från toalett på övervåningen. Nytt avloppsrör behöver monteras och medföljer. Nytt kök med laminatgolv, ny el, diskbänk med dubbel porslinsvask, induktionshäll, spisfläkt, ugn, mikro, diskmaskin (bättre begagnad) och kyl/frys. Skafferi med bländad utgång, nytt säkringssskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare och plats för inbyggnad av kyl. Vardagsrum med luftvärmepump och matsal i öppen förbindelse med köket och med riktigt parkettgolv. Tidigare sovrum har öppnats upp, men man kan ändra tillbaka igen om man behöver flera rum. Parkettgolvet behöver slipas, i alla fall delvis. Nyare helkaklat badrum med WC, handfat, ny duschkabin och mekanisk ventilation. Plats finns för att expandera badrummet med drygt 2 m² om man önskar. Hall och utgång till veranda och trädgård på baksidan. På övervåningen finns trapphall med laminatgolv och inbyggda garderober. Toalett med WC och handfat (ej dusch). Tidigare läcka från handfatet är nödortfigt lagad och skadan är blottlagd och torkad, men nytt rör behövs (medföljer) och badrummet renoveras med nytt ytskikt. Sovrum som tidigare var kök är nu under renovering. Träggolv med flytspackel från tidigare ägare, som är svårt att få bort, så man bör lägga laminatgolv eller liknande. Målning, lister och finish behövs. Stort vardagsrum/sovrum i vinkel med laminatgolv, inbyggd garderob och utgång till liten balkong. Sovrum med laminatgolv och inbyggd garderob. I källaren finns skafferi, tvättstuga med extra dusch (ej i bruk) och ny 100 liters VVB. Litet verkstadsrum. Pannrum med egen utgång för enkel påfyllning av ved. Stort källarrum och ett mindre rum med gott om plats för lagring. Kakel på golvet i stort sett hela källaren (utom pannrum och skafferi). En del möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett garage på ca. 15 m² med lika stor balkong på taket. Uthus/gästhus på ca. 12 m² med äldre tegeltak i sämre skick och el indraget. Fristående vedförråd. Friggebod på andra tomten, på toppen av backen, på ca. 10 m².

4 230 m² (friköpt) kuperad trädgård/naturtomt i Knäred samhälle (bestående av tomt runt huset på 1 147 m², Knäred 1:34, samt tomt på toppen av kullen, Knäred 7:1). Det går en trappa upp över garaget och helt upp till toppen. Därifrån har man en vacker utsikt över landskapet och samhället och man kan skymta Lagan mellan träden. Tomten ligger vid huvudgatan genom samhället och det kommer en hel del trafik, även det mesta av genomfartstrafiken går på väg 15 utanför samhället, ca. 250 m. från huset. Vid väg 15



löper även en järnväg, "Markarydsbanan", och det planeras att bygga en station i Knäred, så man kan ta tåget in till Halmstad eller Hässleholm. Planen var tidigare att detta skulle ske 2023, men när detta kommer att ske är osäkert i dagsläget. Hallandsleden passerar på vägen utanför tomten och bjuder på mycket fina och natursköna vandringsmöjligheter i närområdet. Ca. 130 m. från huset till den stora ån Lagan med goda kanot- och fiskemöjligheter. Ca. 1,5 km. till Krokån, Kvarnfallet och den nya vandringsleden, "Krokåslingen", som hänger ihop med Prästaskogens naturreservat och ny gångbro över Krokån. Här ligger även Kvarnen i Knäred, som ibland håller musikarrangemang och sommarcafé. Knäred samhälle har ca. 1200 invånare och det finns bl.a. bra Coop matbutik, Hotell med restaurang, pizzeria, järnaffär, blomsterbutik, loppis, vårdcentral, skola och "Flammabadet" utomhuspool med camping och kanotuthyrning. Området i stort bjuder också på många natur- och kulturupplevelser med ca. 7 km. till Kulturreseptat Bollaltebygget med kringbyggd museumsgård på 1600-talet, ca. 8 km. till "Vippentorpet" hembygdsgård och ca. 7 km. till Hjärneredssjöarna med kanotuthyrning, vandringsleder, fricampning och flera badplatser. Ca. 10 km. till naturreservat Mästocka ljunghed och fin badplats i Björsjön och omkring samma avstånd till det stora naturreservatet Rönnö. Ca. 10 km. till Skogaby Golfklubb. Ca. 17 km. till Laholm samhälle och ca. 25 km. till havet, Mellbystrand och till Vallåsen Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till Halmstad och färja till Grenå. Ca. 75 km. från Helsingborg och ca. 135 km. från Malmö.

Adress	Stationsvägen 17, 31251 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Knäred 1:34 & 7:1
Tomt	4 230 m ² , friköpt. 1:34 på 1147 m ² och 7:1 på 3 083 m ² .
Uteplats	Balkong i västerläge ca. 2 m ² . Veranda i söderläge ca. 5 m ² . Balkong i västerläge, uppe på garage på ca. 15 m ²
Bilplats	Garage 15 m ² .
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Planbestämmelser	Byggnadsplan: Knäreds stationssamhälle. Akt. 13-KNÄ-535 Byggnadsplan: Västra skansen (knäred 1:3, 6:2 mfl). Akt. 1381-P85/3. Ändring av detaljplan: Knäreds samhälle. Akt. 1381-P11/17
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Officialservitut: Stamfastigheten äger rätt att använda vägen litt x över området till 3 meters bredd.
Pantbrev	3 st, totalt 638 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021



Taxeringsvärde Totalt 615 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 292 000 kr, småhusmark 323 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1933. Tillbyggt 1942
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme ved/el/olja med ackumulatortank och luftvärmepump
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Bredband	5G täckning med ca. 300 Mbit/s ner via Telia mobilt bredband enl. säljarna. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten.

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	10 000	El	20 000	Vatten/avlopp	4 000
Renhållning	3 001	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	824	Försäkring	4 000	Underhåll	0
Övrigt	399				
Summa årskostnad					42 224

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 612 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnad vid permanentboende. Elkostnad inkluderar uppvärmning med luftvärmepump. Därutöver tillkommer kostnad för ved. Övrig kostnad är för trådlöst bredband. Vid fritidsbruk kommer kostnaden för renhållning, el, sotning och uppvärmning vara betydligt lägre.



Elförbrukning	20 000 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Tibber
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 150 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	172 500	230 000	287 500
Lånebelopp	977 500	920 000	862 500
Netto räntekostnad vid 5,5 % ränta	3 136	2 952	2 767
Driftskostnad	3 519	3 519	3 519
Fastighetsavgift	384	384	384
Netto boendekostnad per månad	7 039	6 855	6 670

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

NUVARANDE ÄGARE

- Christoffer Mellberg
 - Andrea Mellberg
-

VÄGBESKRIVNING

Adress: Stationsvägen 17, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 30.9917', E 13° 18.9905'. Decimal: 56.51653, 13.31651. RT90: 6268221.938, 1346816.514. 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