



## Gård - Strönhult 2115, Lönsboda.



Gård med f.d. "Lill-Stinas Café" och litet gårdsmejeri. Bostadshus med två lägenheter från 1845 på 300 m<sup>2</sup> + cafékök på 60 m<sup>2</sup>, vind, källare och flera uteplatser. Två lador, en med serveringslokal och kundtoalett. Stor garage, uthus och jordkällare. 7,6 ha mark med åker, bete och lite blandad lövskog och ca. 150 m. sjötomt till Strönhultsjön. Goda möjligheter för att ha hästgård, enklare djurhållning och café eller liknande verksamhet. Filmvisning: <https://youtu.be/LQE0uUzsyQ>

<b>Pris</b>	5 995 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Jakt, Hästgård, Fritid
<b>Inriktning</b>	Fritid, hästgård, övrigt
<b>Areal</b>	7,62 ha
<b>Antal skiften</b>	1

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** Strönhult 2115 vid Lönsboda är ursprungligen en Niels Trolle gård med anor från 1600-



talet, men nuvarande hus är från 1845 på ca. 300 m<sup>2</sup> boyta + ytterligare ca. 60 m<sup>2</sup> med kök, diskrum och uppläggningsrum till caféverksamheten. Därutöver finns en serveringslokal inredd i en av ladorna på ca. 50 m<sup>2</sup> med separat kundtoalett med frystolett och ett rymligt inglasat uterum för ytterligare serveringsplats samt terrass för servering när vädret är fint. Här finns verkligen många möjligheter för olika verksamheter, hästgård, djurhållning på hobbynivå, events - eller bara privatbostad, där man kan välja att hyra ut den ena lägenheten och bo privat i den andra. Huset är löpande renoverat och uppdaterat under åren och är i fint fungerande skick, utan akuta renoveringsbehov. Fiber finns i vägen, men inte indraget i huset. Huset är mycket gediget byggt och mycket av det gamla i huset är bevarat och framhävt, såsom de gamla breda golv och takplanken, synliga timmerväggar, tjocka bjälkar i taket, gamla dörrar, lås och beslag och fönster med munblåst glas på övervåningen. Fullt modern takhöjd. Här finns förstås ändå mycket man kan och bör göra. Huset behöver målas och en del av klädselpanelen lagas/bytas, taket är äldre eternittak och är tätt, men kommer behöva bytas på längre sikt. På övervåningen är det övervägande enkelglasfönster, där man bör bygga innerfönster för att bevara dem, men ändå göra det mer energieffektivt. Värmesystemet är nu vattenburen värme med vedpanna och det finns ackumulatortank och elpatron, men en luft/vatten värmepump (har funnits tidigare) eller kanske bergvärme vore en god investering. Det finns även en braskamin i det ena köket. Vatten kommer från egen borrhälsbrunn som inte har sinat och det finns vattenfilter för dricksvatten godkänt för caféverksamheten. Avloppet går till trekammarbrunn med infiltration (2021). Elinstallationer är övervägande nyare och med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Lägenheterna har ingång från var sin gammal dubbeldörr och det finns även utgångar från cafékök till trädgården på framsidan och direkt till uterummet.

Lägenhet 1 har rymlig entré med trappa till övervåningen. Rymligt lantkök med parkettgolv, nyare diskbänk med träbänkskiva, porslinsvask, gott om skåp, skafferi, ugn, mikro, kyl/frys, spishäll på egen köksö, matplats och braskamin. Stort vardagsrum med breda plank på golv och väggar, äldre tapeter och dörr vidare in till cafédelen. På övervåningen finns rymlig trapphall. Sovrum med trägolv på väggar och tak och synliga timmerväggar. Mellangång med helkaklad dusch i separat rum, helkaklad toalett med WC och handfat och ytterligare helkaklad toalett med WC, handfat och tvättmaskin. Sovrum 2 med målat trägolv och färgglada tapeter. Stort sovrumsrum 3 med riktigt breda golvplank. Sovrum 4 eller kontor.

Lägenhet 2 har också en entré med trappa till övervåningen och liten garderob med extra handfat. Mellangång in till cafédelen. helkaklad badrum med WC, handfat och dusch. Mysigt lantkök med nyare trägolv, synlig timmervägg, matplats, nyare IKEA kök (ca. 10 år), diskbänk med dubbel porslinsvask, elspis, spisfläkt, ugn, mikro, kyl/frys och gott om skåp och skafferi. På övervåningen finns rymligt trapphall med trappa vidare upp till stor oinredd vind, där man skulle kunna inreda flera ytterligare rum vid behov. Sovrum 1 med målat trägolv, synliga timmerväggar och blank och tjocka bjälkar i taket. Vardagsrum med matplats och målad plank på golv och i tak. Sovrum 2 eller kontor. Helkaklad toalett med WC och handfat. Helkaklad dusch i separat rum, där avloppet dock inte fungerar. Sovrum 3 med plankgolv, målade plank i taket och synliga timmerväggar.

Café/Företagsdelen har ett stort rum med utgång till det inglasade uterummet. Rummet har breda golv och takplank och synliga timmerväggar. Avlångt uppläggningsrum med parkettgolv. Kök med diskbänk i rostfritt stål, ugn, elspis, spisfläkt, kaklat golv, kakel på väggen med spisen och utgång till trädgården på framsidan. Diskrum med kakel på golvet, diskbänk i rostfritt stål och industridiskmaskin. Trappa till källaren med frysrum med flera frysar och hyllor. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare samt den gamla bakugnen. Pannrum med äldre vedpanna, vattenfilter, säkringsskåp, ackumulatortank



med elpatron.

Ut över bostadshuset finns det lada på ca. 150 m<sup>2</sup> med inredd serveringslokal på ca. 50 m<sup>2</sup> med betonggolv, väggar av natursten, en vägg med synlig timmervägg, el indraget med spots längs med väggarna och gott om plats för flera långbord. Bredvid serveringsdelen finns en gästtoalett med enkelt handfat utan vatten indraget och separat toaletterum med Separett frystoarett. På vinden i ladan finns ett enkelt inrett gästrum med två sängar, litet bord och fina golvplank och synliga timmerväggar. I resten av ladan finns det i alla fall tre hästboxar och ett rum som nu används för duvor. Vind med plats för lagring. Garage med plats för husbil/buss och tillbyggt rum för lagring. Mindre lada på ca. 50 m<sup>2</sup> med sadelkammare och stort rum för lagring. Större lada på ca. 175 m<sup>2</sup> med verkstad med nyare elcentral och 3-fas kontakt. Vagnport/garage. Stall där det funnits kor fram till för ett par år sedan. Gammal jordkällare.

Tomten är 76 270 m<sup>2</sup> eller ca. 7,6 hektar eller 15 tunnland. Enligt taxeringsuppgifterna finns 5 hektar åkermark, 2 hektar betesmark och 1 hektar övrig mark. I verkligheten är det mer betesmark och även drygt en hektar med blandad övervägande lövskog. Runt byggnaderna finns en välkött trädgård med flera mysiga uteplatser och inhägnader. Vackra stengårdsgårdar löper i tomtgränsen och även inne på tomten. Tomten är även lite kuperad, där man kan komma upp på en liten platå, där man hittar en fin utsiktspunkt varifrån man även bättre kan se sjön. Mycket vacker utsikt över de omkringliggande åkrarna, ängar och övervägande lövskog i området. Liten grusväg passerar huset, men här kommer endast mycket lätt lokal trafik. Rejäl grusparkering. Ett par grannar finns på diplomatisk avstånd med gott om träd och buskar mellan husen, så inte störande. Från huset är det ca. 250 m. ner till Strönhultsjön där man har ca. 150 m. strandremsa som hör till fastigheten. Det finns ingen brygga eller badplats i dag, men det finns en båtplats och så har man tidigare skapat en stor stenhög som går ut till sjön, där man skulle kunna göra en liten uteplats och kanske enklare flytbrygga om man vill. Området bjuder på mycket vacker natur och här är ca. 500 m. till Skåneleden, där man kan vandra genom den vackraste natur Skåne har att bjuda på. Ca. 2 km. till den stora sjön Immeln och ca. 9 km. till Breanäs strövområde vid samma sjö, där det även finns fin anlagd badplats. Ca. 10 km. till Lönsboda samhälle och ungefär samma avstånd till Harasjömåla Fiskecamp. Ca. 17 km. till Olofström samhälle och den mindre skidbacken "Vinterberget". Ca. 35 km. till Älmhult och ca. 40 km. till Kristianstad och havet. Ca. 135 km. från både Helsingborg och Malmö.

<b>Adress</b>	Strönhult 2115, 283 94 LÖNSBODA
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Osby Strönhult 1:75
<b>Planbestämmelser</b>	Fornlämning. Akt. L1991:5742
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter förmån: Väg. Förmån. Officialservitut. Akt. 1273-855.1 Förmån: Osby Strönhult 1:75, Last: Osby Strönhult 1:3 Beskrivning: Rätt att använda befintliga vägen x till 4 meters bredd  Rättigheter last: Elektronisk kommunikation. Last. Ledningsrätt. Akt. 1273-2020/21.1 Förmån: Globalconnect Ab. Last: Osby Strönhult 1:24, 1:75 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd
<b>Pantbrev</b>	8 st, totalt 3 000 000 kr



---

**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>.

---

## TAXERING

---

**Typkod** 120, Lantbruksenhet, bebyggd

**Taxeringsår** 2023

**Taxeringsvärde** Totalt 2 144 000 kr, fördelat på betesmark 38 000 kr, småhusbyggnader 1 644 000 kr, småhusmark 194 000 kr, övrigt 268 000 kr

---

## AREAL

---

### Taxerad areal

Totalt 7 ha fördelat på bete 2 ha, åker 5 ha

---

## BOSTADSBYGGNADER

---

### Mangårdsbyggnad

**Byggnadstyp** 2 ½ plan med källare

**Byggår** 1845

**Fasad** Stående träpanel

**Stomme** Trä

**Grundläggning** Torpargrund och källarum

**Grundmur** Betong, natursten

**Bjälklag** Trä

**Fönster** 2-glasfönster med spröjs + enkelglas övervåning

**Tak** Eternit

**Uppvärmning** Vattenburen värme med kombipanna, ved/el och accumulatortank

**Ventilation** Självdrag och mekanisk frånluft i badrum

**Tv & bredband** 4G täckning med ca. 9 Mbit/s ner och ca. 4 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till huset. Kostnad är ca. 15 000 kr för anslutning + abonnemang.

---



## Vatten & avlopp

Vatten kommer från egen borrhållsbrunn som inte har sinat och det finns vattenfilter för dricksvatten godkänt för caféverksamheten. Avloppet går till trekammarbrunn med infiltration (2021).

## INTERIÖR

**Antal rum** 12 varav 7 sovrum

**Boarea** 300 m<sup>2</sup> + biarea 60 m<sup>2</sup>

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	36 000	Vatten/avlopp	1 500	
Renhållning	3 044	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	800	Försäkring	6 500	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>47 844</b>

## Kommentar

Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid helårsbruk med två hushåll och enklare djurhållning. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer, men kan också hämtas från egen skog på tomten.

**Elförbrukning** 21 500 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

## EKONOMIBYGGNADER

### Lada med servering

Lada på ca. 150 m<sup>2</sup> med inredd serveringslokal på ca. 50 m<sup>2</sup> med betonggolv, väggar av natursten, en vägg med synlig timmervägg, el indraget med spots längs med väggarna och gott om plats för flera långbord. Bredvid serveringsdelen finns en gästtoalett med enkelt handfat utan vatten indraget och separat toaletterum med Separett frystolett. På vinden i ladan finns ett enkelt inrett gästrum med två sängar, litet bord och fina golvplank och synliga timmerväggar. I resten av ladan finns det i alla fall tre hästboxar och ett rum som nu används för duvor. Vind med plats för lagring.

### Garage

Garage med plats för husbil/buss och tillbyggt rum för lagring.

### Uthus

Mindre lada på ca. 50 m<sup>2</sup> med sadelkammare och stort rum för lagring.

### Lada med stall

Större lada på ca. 175 m<sup>2</sup> med verkstad med nyare elcentral och 3-fas kontakt. Vagnport/garage. Stall där det funnits kor fram till för ett par år sedan.



---

## DRIFT OCH FÖRSÄKRING

---

**Driftskostnad** 47 203 kr

*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.*

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid helårsbruk med två hushåll och djurhållning.

**Elförbrukning** 21 500 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkringsbolag** Dina försäkringar

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	14 863	13 988	13 114
Driftskostnad	3 934	3 934	3 934
Fastighetsavgift	794	794	794
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>19 591</b>	<b>18 716</b>	<b>17 842</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

- Emy Annelie Svensson
- Lill-Stina Maria Verner

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Strönhult 2115, Lönsboda. GPS-koordinater: N 56° 20.1322', E 14° 20.2038'. Decimal: 56.33554, 14.33673. RT90: 6246260.933, 1409173.989. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://www.hitta.se) och klicka på "vägbeskrivning".



---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Jens Christian Nielsen  
*reg. fastighetsmäklare*  
070 920 3483

[info@oedegaarde.dk](mailto:info@oedegaarde.dk)