



Gård - Strönhult 2115, Lönsboda.



Gård med f.d. "Lill-Stinas Café" och litet gårdsmejeri. Bostadshus med två lägenheter från 1845 på 300 m² + cafékök på 60 m², 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/LQE0uUzsyPQ>

Pris	4 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Hästgård
Inriktning	Fritid, hästgård, övrigt
Areal	7,62 ha
Antal skiften	1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

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

JC-000755

Sida 1 av 7



talet, men nuvarande hus är från 1845 på ca. 300 m² boyta + ytterligare ca. 60 m² med kök, diskrum och uppläggningsrum till caféverksamheten. Därutöver finns en serveringslokal inredd i en av ladorna på ca. 50 m² med separat kundtoalett med frystoalett 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 m² med inredd serveringslokal på ca. 50 m² 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 frystoalett. 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 m² med sadelkammare och stort rum för lagring. Större lada på ca. 175 m² 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 m² 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 platta, 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 en 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.

Adress	Strönhult 2115, 283 94 LÖNSBODA
Fastighetsbeteckning	Osby Strönhult 1:75
Planbestämmelser	Fornlämning. Akt. L1991:5742
Servitut, samfällighet, GA m.m.	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
Pantbrev	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 accumulator-tank
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 borrhälsbrunn 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 m² + biarea 60 m²

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	Välgavgift/snö	0
Sotning	800	Försäkring	6 500	Underhåll	0
Övrigt	0				
					Summa årskostnad 47 844

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 m² med inredd serveringslokal på ca. 50 m² 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 toaletttrum med Separett frystoalett. 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 m² med sadelkammare och stort rum för lagring.

Lada med stall

Större lada på ca. 175 m² 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)

Kostnad vid slutpris 4 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	749 250	999 000	1 248 750
Lånebelopp	4 245 750	3 996 000	3 746 250
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	11 145	10 490	9 834
Driftskostnad	3 934	3 934	3 934
Fastighetsavgift	794	794	794
Netto boendekostnad per månad	15 873	15 218	14 562

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 och klicka på "vägbeskrivning".



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk