



Villa - Skansvägen 15, Knäred.



Villa från 1936 i utkanten av Knäred på 90 m² + källare på 44 m² och uthus på 50 m². Kommunalt VA och vattenburen värme samt luftvärmepump. Kosmetiskt renoveringsbehov, men kan användas direkt och förbättras efterhand. 1 513 m² tomt som det sista på vägen, 45 m. från Lagan. Ca. 1 km. från utomhus pool, vandringsleder, matbutik, skola, vårdcentral m.m. Filmvisning: <https://youtu.be/Nx7RkrjWiyM>

Pris	995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	90 m ²
Tomtarea	1 513 m ²
Visning	Lördag 7/12 kl. 10:00-15:00 • Visas av säljaren själv. Boka vänligen tid innan besök.

INTERIÖR



Antal rum	5 varav 2-3 sovrum
Boarea	90 m ² + biarea 44 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Skansvägen 15 i Knäred är en villa från 1936 på ca. 90 m² boyta + ca. 44 m² källare. Härutöver finns en 8 m² balkong i västerläge och en täckt terrass i söderläge på ca. 10 m². Huset är plastbeklätt och en liten sektion vid entrén har eternit. På taket ligger ett äldre men tätt plåttak. Huset är väldigt lätt att underhålla, då ev. alger mm. lätt kan tvättas av plastklädseln. En bit hänggranna saknas på kupan vid balkongen. Huset renoverades på 1990:talet, men det är dags att renovera igen, även om huset fungerar som det är och kan förbättras lite efterhand. Dubbelglasfönster i hela huset och huset är väl isolerat, så det är lätt att värma upp. Veto ved/pellets panna i källaren från 1990 med 500 liters ackumulatortank från 1993. Därutöver luftvärmepump från 2021. Alla elledningar och kontakter i huset är utbytta 2022 med nytt säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Kommunalt vatten och avlopp. Huset består av hall med laminatgolv (trä under), tretex i taket, träpanel på väggarna och trappa till källaren. Kök med laminatgolv, gott om skåp, diskbänk, elspis med keramisk häll (ca. 2014), spisfläkt, mikro och kyl/frys (2022). Matsal med plastmatta på golvet och tretex i taket. Vardagsrum med plastmatta, tretex i taket, luftvärmepumpen och valv som leder till möblerbart trapphallrum med trappa till övervåningen. På övervåningen finns möblerbar trapphall med plastmatta på golvet, dörr till balkong i västerläge, toalett med WC och handfat (nya medföljer, men ej monterade) och en garderob bredvid toaletten, så det finns plats att bygga ett litet badrum i framtiden. Kontor eller sovrum med plastmatta på golvet, inbyggd garderob och valv in till ännu ett rum som nu används till lager. Man skulle lätt kunna dela upp detta i två separata rum vid behov. Sovrum med plastmatta på golvet, gott om plats för dubbelsäng och många inbyggda garderober. I källaren finns badrum från 1990:talet med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat och dusch. Badrummet skulle behöva renoveras, men fungerar som det är. Två skafferier. Pannrum med ved/pellets panna, ackumulatortank, pelletsförråd och två extra frysar. Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, extra varmvattensberedare till när man inte använder pannan och en dörr direkt till trädgården. Huset säljs som utgångspunkt utan inventarier, men vissa möbler, verktyg och redskap kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns här ett rejält uthus/liten lada på ca. 50 m² + tillbyggt skjul på baksidan och på framsidan och ett garage och lagringsplats i källaren. Äldre eternittak. I uthuset finns verkstadsrum och gott om plats för lagring. Maskiner som står i och utanför uthuset kommer att tas bort innan tillträde.

1 513 m² (friköpt) trädgårdstomt för ändan av Skansvägen, där marken sluttar brant ner till Lagan precis utanför tomten. Marken mellan tomten och ån ägs av kommunen och det är ok att tunna ut i buskar och snår, men man får inte fälla träd. En liten stig har fört ner till ån tidigare, men den är nu i stort sett borta, så det kan vara utmanande att gå raka vägen ner till ån från huset. Det finns dock flera stigar ner till ån och ca. 1 km. härifrån finns Flammabadet utomhus pool, där det även finns en liten strand och bålplats vid Lagan. På tomten finns gott om parkeringsplats, gräsmatta, äppelträd, körsbärsträd, rhododendron och björnbär. Träden ger mycket frukt. Väg15 löper ca. 600 m. från huset, på andra sidan ån och den kan höras, beroende på väder, vind och årstid. På andra



sidan 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. Enligt planen ska detta vara klart till 2028. Vid Flammabadet, ca. 1 km. från huset finns även tennisbanor, campingplats och en naturskön vandringsled. Ca. 2 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 1613 med restaurang, pizzeria, järnaffär, blomsterbutik, loppis, vårdcentral, skola och "Flammabadet" förstås. 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 med våffelcafé om sommaren 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 färjan till Grenå. Ca. 75 km. från Helsingborg och ca. 135 km. från Malmö.

Adress	Skansvägen 15, 312 51 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Knäred 1:45
Tomt	1 513 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Planbestämmelser	Detaljplan: Knäred 1:70 m fl. Akt. 1381-P89/6 Genomf. slut: 1995-01-01
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Last. Avtalsservitut. Akt. 13-IM1-89/14321.1 Förmån: Laholm Knäred 15:1. Last: Laholm Knäred 1:45, 1:70 Beskrivning: Vattenledning mm.
Pantbrev	1 st, totalt 310 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 617 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 368 000 kr, småhusmark 249 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1936

JC

Sida 3 av 6



Fasad	Plast
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med pelletspanna. Luftvärmepump.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	4G täckning med ca. 40 Mbit/s ner och ca. 10 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr + 559 kr per månad, utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	10 000	Vatten/avlopp	5 464	
Renhållning	2 818	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	490	Försäkring	3 573	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	22 345

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 628 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid permanentboende. Kostnad för pellets till extra uppvärmning tillkommer, men säljaren använder endast luftvärmepumpen och enstaka direktverkande element just nu.
Elförbrukning	3 572 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	149 250	199 000	248 750
Lånebelopp	845 750	796 000	746 250
Netto räntekostnad vid 4 % ränta	1 973	1 857	1 741
Driftskostnad	1 862	1 862	1 862
Fastighetsavgift	386	386	386
Netto boendekostnad per månad	4 221	4 105	3 989

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

NUVARANDE ÄGARE

Anne Willemo Ekman

VÄGBESKRIVNING

Adress: Skansvägen 15, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 31.0373', E 13° 19.6950'. Decimal: 56.51729, 13.32825. RT90: 6268280.417, 1347542.111. 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