



Avstyckad Gård - Mölnetången 2, Broaryd.



Mangårdsbyggnad från 1943 på ca. 130 m² + ca. 40 m² källare. Täckt terrass mot väster på ca. 20 m² och inglasat uterum mot nordväst på ca. 12 m². Lada på ca. 240 m². Jordkällare. Borrard brunn och nytt avlopp. Vattenburen värme med elpanna. Utvändig målning och kosmetisk renovering behövs, men går att använda direkt. 4 467 m² ensligt belägen tomt i kuperat och naturskönt område. En enskilda fritidsgranne, stör inte. Ca. 1 km från sjön Holken. 135 km. från Helsingborg.

Pris	1 800 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	130 m ² + biarea 40 m ²
Tomtare	4 467 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
------------------	--------------------

JC

Sida 1 av 5



Boarea

130 m² + biarea 40 m²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla

Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Mölnetången 2 vid Broaryd är en mangårdsbyggnad från 1943, men har sannolikt äldre delar. Huset är på ca. 130 m² boyta och därutöver finns en bra källare på ca. 40 m² med tvättstuga, lagringsplats och pannrum med Elomin III elpanna till vattenburen värme med nya termostater i hela huset. Stor täckt terrass i västerläge på ca. 20 m² och ett inglasat uterum mot nordväst på ca. 12 m². Utvändigt behöver huset målas och en del klädsel och vindsivor på terrass/uterum behöver bytas. Skorstenen skulle även behöva fogas om ovan tak och en riktig takstege behöver monteras. Sotare har inte varit här i längre tid, så han behöver komma förbi igen innan man eldar. På taket ligger äldre betongpannor med sticketak (spåntak) som undertak och taket kontrollerades och gicks igenom 2020. Invändigt är huset löpande renoverat med en stor renovering omkring 2010, där man t ex bytt många ytskikt, nytt kök, nytt badrum och uppdaterade elinstallationer. Kopplade fönster i bottenvåningen och på övervåningen finns några äldre kopplade fönster men de flesta är nyare isolerglasfönster. Vatten från djupborrad brunn på 80 m. där grannen också har lov att ta vatten från denna. Det går fint att dricka, men det finns lite humus i vattnet, så man kan sätta filter om man vill. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2020 och i den förbindelsen har man även bytt ut avloppsrören i huset. Huset består av rymlig hall med ingång från mysig veranda. I hallen finns garderob och trappa till övervåningen. Stort vardagsrum (har varit två rum) med trälaminat på golvet, träpanel i taket och Morsø braskamin. Rymligt lantkök med laminatgolv, träpanel i taket, matplats, diskbänk, elspis med keramisk häll, vedspis, diskmaskin, kylskåp, mikro, gott om skåp och trappa till källaren. Liten hall/köksentré med dörr direkt ut till det inglasade uterummet. Badrum med våtrumsmatta på golvet och i duschen och annars bröstpanel på väggen, WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation. Sovrum/barnkammare med trägolv och träpanel i taket. Utgång till den täckta terrassen med infravärme. På övervåningen finns rymlig trapphall med målat trägolv, träpanel i taket, inspektionslucka i taket och lagring i kattvinden. Extra toalett med plasmatta på golvet, WC och handfat. Sovrum med laminatgolv, dubbelsäng och inbyggd garderob. Större sovrums i kupan med laminatgolv, dubbelsäng och garderob. Sovrum med nytt trägolv, träpanel på väggarna, dubbelsäng och enkelsäng samt rymlig garderob i kattvinden. Takhöjden på övervåningen är ca. 1,90 m. och i bottenvåningen är det drygt 2 m. I källaren finns tvättmaskin, torktumlare, pannrum med elpanna och hydrofor och så finns det ett par rejäla rum till lagring med extra kyl/frys. Här finns även dörr direkt ut till trädgården. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en mycket stor lada på ca. 240 m² med plåttak. Klädselpanelen på särskilt ena gaveln behöver repareras, men på resten av ladan är den i bättre skick och behöver bara målas. Ladan är gedigen och rymlig och här finns gammalt stall som nu används till ved och lagring. Stort garage och verkstad med 3-fas kontakter och massor av plats för lagring. Det finns även höskulle och ytterligare plats till lagring i källarrum.

4 467 m² (friköpt) kuperad trädgård och naturtomt med högt och naturskönt läge i skogen. Liten ofrafikerad grusväg passerar tomten och det finns en enstaka fritidsgranne



med gott om träd och buskar mellan huset, så denna syns inte på sommaren och stör inte. Runt huset är det gräsmatta och så finns en mysig bålplats. Övervägande lövskog på och närmast omkring tomten och på andra sidan grusvägen finns det även ett par åkrar, som ger ljus och luft till tomten. Från huset är det gångavstånd, ca. 1 km. till närmaste sjö "Holken", där det finns en liten båt/badplats. Ca. 3,5 km. till anlagd badplats i Hensjön och ca. 6 km. till den mycket stora sjön Fegen, där nästan hela sjön är omgiven av naturreservat. Ca. 3 km. till goda vandringsmöjligheter på Gislavedsleden. Ca. 20 km. till Hyltebruk samhälle med goda inköpsmöjligheter. Ca. 30 km. till Ullared och berömd shopping på Ge-Kås. Ca. 45 km. till Gislaved samhälle och ca. 60 km. till både skidbacken Isaberg Mountain Resort och till westernlandet High Chaparral. Ca. 60 km. även till Halmstad, havet och färjan till Grenå och ca. 65 km. till Varberg. Ca. 135 km. från Helsingborg och ca. 190 km. från Malmö.

Adress	Mölnetången 2, 333 92 BROARYD
Fastighetsbeteckning	Gislaved Mölnetången 1:9
Tomt	4 467 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen borrhälsbrunn på 80 m. Vattnet är gemensamt med grannen. Det finns lite humus i vattnet, men det går fint att dricka. Ingen formell analys. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2020. Nya avloppsrör i huset.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Väg. Förmån. Akt. 0662-1044.1 Förmån: Gislaved Mölnetången 1:9, Last: Gislaved Mölnetången 1:6. Beskrivning: Rätt att använda vägen x för utfart. Officialservitut. Väg. Förmån. Akt. 0662-1044.2 Förmån: Gislaved Mölnetången 1:9, Last: Gislaved Rosenkull 1:5 Beskrivning: Rätt att använda vägen y för utfart.
Pantbrev	1 st, totalt 250 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 678 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 454 000 kr, småhusmark 224 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1943
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä

JC

Sida 3 av 5



Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	4G täckning med ca. 35 Mbit/s ner och ca. 14 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp för 559 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
--------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	23 500	Vatten/avlopp	1 051
Renhållning	3 065	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	5 139	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					33 355

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 085 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk där huset hålls uppvärmt med grundvärme året om. Installation av en luft/vatten värmepump vore en god investering.
Elförbrukning	8 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 800 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	270 000	360 000	450 000
Lånebelopp	1 530 000	1 440 000	1 350 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 124	2 940	2 756
Driftskostnad	2 780	2 780	2 780
Fastighetsavgift	424	424	424
Netto boendekostnad per månad	6 328	6 144	5 960

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

NUVARANDE ÄGARE

- Hjørdis Anenie Skriver
- Per Skriver

VÄGBESKRIVNING

Adress: Mölnetången 2, Broaryd. GPS-koordinater: N 57° 5.0663', E 13° 6.2540'. Decimal: 57.08444, 13.10423. RT90: 6331928.3, 1336250.751. 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