



Torp/Gård - Grevabygget 2, Knäred.



Torp med helårsstandard med anor från 1870-talet på ca. 94 m² + full källare + 15 m² inglasat uterum, lada, uthus och vedbod på en 5 307 m² stor friköpt tomt med naturskönt läge nära Rönne naturreservat. Grävd brunn och godkänt avlopp. Vattenburen värme och luftvärmepump. Filmvisning: <https://youtu.be/6V8teouQXH0>

Pris 1 375 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 3

Boarea 94 m² + biarea 94 m²

Tomtare 5 307 m²

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 1-2 sovrum

Boarea 94 m² + biarea 94 m²

JC

Sida 1 av 5



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 enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Grevabygget 2 vid Knäred är ett torp eller villa med anor från ca. 1870, som är flyttat till platsen troligen i början på 1900-talet och löpande renoverat och tillbyggt sedan dess. Huset är idag ca. 94 m² boyta + lika mycket till i källaren, som grävdes ut på 1950-talet och den är även dränerad, så den håller sig torr. Därutöver inglasat uterum på ca. 15 m². Huset har genomgått en omfattande renovering på 1990-talet, där man bytte taket till plåttak, alla fönster byttes till Traryd isolerglasfönster, klädsel byttes, huset tilläggsisolerades, ytskikten uppdaterades och man bytte ut köket och badrummet. Senaste åren har huset uppdaterats ytterligare med en del målning och kosmetisk renovering, inglasat uterum, renoverat kök, renoverad skorsten, ny vattenpump och hydrofor, luftvärmepump, ny elpatron till pannan och nytt godkänt avlopp 2019. Takhöjden är lite variabel, men ca. 2 m. Huset fungerar väl både till fritid och helårsbruk och framstår i gott skick, men en liten del av klädselpanelen skulle behöva bytas (brädor till detta finns i ladan) och hänggränsor monteras på baksidan. Uppvärmningen är med vattenburet system med en effektiv vedpanna i källaren med elpatron och därutöver en IVT luftvärmepump och ny vedspis i köket. Vatten från egen grävd brunn som inte sinat. Huset består av hall med öppen förbindelse till lounge/kontor rum med fint gammalt trägolv, som man skulle kunna göra om till extra sovrum, om man behöver platsen. Badrum med WC, handfat, duschkabin och tvättmaskin. Rymligt kök med matplats, gott om skåp, elspis, spisfläkt, kyl/frys, diskbänk och vedspis med glaslucka. Extra hall, som man ev. kunde blanda av och bygga trappa till vinden, om man vill inreda denna. Sovrum med dubbelsäng och inbyggda garderober. Stort vardagsrum med trägolv, luftvärmepumpens innedel och ett par inbyggda garderober. Vardagsrummet skulle också kunna delas upp och ge ett extra sovrum vid behov. I källaren finns verkstadsplats, TMV Avance ved/elpanna, vatteninstallationer och gott om plats för lagring. En del möbler, ved och annat lösöre kan köpas till enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en lada/maskinhall på ca. 90 m² med tillbyggd carport på ca. 15 m². I ladan finns stort rum med två stora portar, så man lätt får in husbil eller andra större fordon. Gammalt eternittak, som buktar sig, men håller tätt. Därutöver finns ett stort uthus på ca. 64 m² + lika mycket till i källaren, där det funnits ett stall, och lika mycket igen på vinden. Uthuset är i behov av renovering, där en del tegel i staldelen har trillat ner, men taket är tätt (plåt på en sida och eternit på andra sidan) och man skulle kunna göra en häftig festlokal i källaren, om man har lust. Slutligen finns en vedbod på ca. 30 m² med plåttak och fyra fack för ved i olika åldrar.

5 307 m² (friköpt) natur/trädgårdstomt med vackert, ensligt och naturskönt läge, långt inne på sidoväg till grusväg, som även slutar efter någon kilometer. Ingen störande trafik eller genomfart och de par grannar som finns ligger på behörigt avstånd (ca. 50-75 m) med tätt med träd och buskar emellan och stör inte. Tomten består av gräsmatta runt huset och därutöver lite blandad skog. Vildsvin har plöjt upp delar av tomten, men detta är nu återställt och elstängsel monterat runt gräsytorerna, så det inte ska hända igen. Närområdet bjuder också på övervägande lövskog och ca. 500 m. från tomten börjar det stora naturreservat Rönne med goda vandringsmöjligheter och Grevabygget (kulturarv),



så här finns många natur- och kulturupplevelser i närheten. Ca. 2 km. till närmaste sjö Högsjön och ca. 5 km. till Krokån och det vackra "Flammafallet". Ca. 10 km. till kulturresevat "Bollaltebygget" med kringbyggd museumsgård från 1600-talet, ljunghed och gammal bevarad "skvaltkvarn". Ca. 10 km. till Knäred samhälle med närmaste affärer, utomhusbadet "Flammabadet", Lagan och det nya "Prästaskogens naturområde" vid Krokån och "Kvarnfallet". Ca. 11 km. till fin barnvänlig badplats i Össjöasjön och ca. 15 km. till badplats i Björsjön vid Mästocka, där det även finns stort naturresevat med ljunghed. Ca. 20 km. till den vackra Hjöneredssjön med badplatser, kanotuthyrning, vandringsleder och fricampning. Ca. 35 km. till havet och Mellbystrand och ungefär samma avstånd till skidbacke och bike-park Vallåsen på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline, klättervägg och rodelbana sommartid. Ca. 90 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	Grevabygget 2, 312 52 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Körsveka 3:9
Tomt	5 307 m ² , friköpt
Uteplats	Inglasat uterum om ca 15 m ² , läge nordost.
Bilplats	Liten carport om ca 15 m ² med plats för 1 bil och stort utrymme i ladan med plats för flera bilar, husbil, traktor m.m.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten indraget från grävd brunn som ej har sinat. Enskilt avlopp med ny trekammarbrunn med infiltration från 2019.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggningar: Andel i vägsamfällighet: Laholm Körsveka GA:3
Pantbrev	2 st, totalt 935 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 661 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 421 000 kr, småhusmark 240 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med inredningsbar vind + källare
Byggår	1870/1900. Flyttat till platsen.
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare

JC

Sida 3 av 5



Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glasfönster isoler med spröjs
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme ved/el och luftvärmepump.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber är indraget i fastigheten. 4G täckning med ca. 46 Mbit/s ner och ca. 18 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen.

ÖVRIGA BYGGNADER

Lada/maskinhall på ca. 90 m² med tillbyggd carport på ca. 15m². Stort uthus på ca. 64 m² + lika mycket till i källaren och igen på Vinden. Slutligen finns en vedbod på ca. 30 m².

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	16 000	Vatten/avlopp	1 250
Renhållning	2 453	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	1 500	Försäkring	5 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					26 203

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 958 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid helårsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	8 000 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Fortum
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 375 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	206 250	275 000	343 750
Lånebelopp	1 168 750	1 100 000	1 031 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	2 386	2 246	2 105
Driftskostnad	2 184	2 184	2 184
Fastighetsavgift	413	413	413
Netto boendekostnad per månad	4 983	4 843	4 702

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

NUVARANDE ÄGARE

Joakim Johansson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Grevabygget 2, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 36.0511', E 13° 22.8534'. Decimal: 56.60085, 13.38089. RT90: 6277466.392, 1351110.074. 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