



Villa/Fritidshus - Visseltofta 1375, Visseltofta.



Torp från 1806 på ca 105 m² i gott skick. Delvist inglasad terrass på ca. 30 m² i söderläge. Självbärande gästhus på ca. 50 m² + 50 m² i källaren. Vattenburen golvvärme via kulvert från vedpanna med ackumulator-tankar i gästhusets källare. Eget vatten och avlopp. Flera uthus. 2 387 m² ensligt belägen trädgårds- och naturtomt med egen damm och ca. 100 m. till Lillån. 1 km till Helge Å och 6 km. till badsjö. Ca. 12 km. till Osby och 22 km. till Markaryd. Ca 95 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/qYD4vaQyfNc>

Pris	1 600 000 kr max eller bud
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	155 m ² + biarea 50 m ²
Tomtare	2 387 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4 sovrum
------------------	------------------

JC-000822

Sida 1 av 6



Boarea 155 m² + biarea 50 m²

Areakälla Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

Omfattar huvudhus på 105 m² och gästhus på 50 m² + 50 m² i källaren.
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Visseltofta 1375 är ett torp med anor från 1806, troligen byns äldsta bebodda hus, på ca. 105 m² boyta och huset är löpande renoverat och tillbyggt 2006 och 2021. Terrass i söderläge på ca. 30 m², varav ca. 20 m² är delvist inglasad. Huset är i grundläggande gott skick och kan användas direkt, men behöver en del kosmetisk renovering och finish. Betongpannor på taket från omkring år 2000 och delar av klädselpanelen är utbytt omkring samma tid. Fönstren är övervägande kopplade fönster med spröjs. Fiber kan anslutas (ca 40 000 kr), men 4G-täckningen är god nog till det mesta. Uppvärmning sker genom vattenburen golvvärme från 40 kW vedpanna med 3000 liter ackumulatortankar från gästhusets källare. Vid fritidsbruk kan man överväga luft/vatten värmepump i stället - eller en luftvärmepump till varje hus för grundvärmehållning. Vatten från egen brunn som inte har sinat och avlopp till trekammarbrunn med nyare infiltration från 2016. Ingång från veranda till hallen med klinkergolv och öppet upp inocken med den gamla skorstenen (ej i bruk). Vidare till ett sovrum med trägolv och golvvärme, synliga takbjälkar och timmervägg och en gammal öppen spis (ej i bruk). Många gamla byggnadsdetaljer som skiftesverksplank och takplank bevarade i den gamla delen av huset. Vardagsrum med plankgolv och golvvärme, gamla bred plank i taket och synliga timmervägg. Golvet är slitet och behöver slipas eller ytbehandlas. Köket är rymligt och öppet inocken i den tillbyggda delen med matplats och utgång till den täckta terrassen. Klinkergolv med golvvärme. Inredning från omkring 2006 med elspis med keramisk häll, spisfläkt, Norrahammar vedspis (ej i bruk) och bakugn, diskmaskin, kyl/frys, extra frysbox och gott om förvaring. Kaklat badrum från 2014 med breda takplank, golvvärme, dusch, handfat, WC och här syns tydligt bjälken märkt "1806". Tillbyggt tvättstuga från 2021 med klinkergolv (ej golvvärme i detta rum), tvättmaskin, badkar och elcentral. En trappa leder från köket upp till en trapphall omkring skorstenen med träpanel och bjälkar i taket, men det saknas finish och tapetsering/målning på väggarna. Sovrum med målat trägolv, träpanel och synliga bjälkar i taket, dubbelsäng och bäddsoffa. Sovrum bestående av två sammanhängande rum där det första används som kontor och garderob och det andra som sovrum. Samma stil med målat trägolv och träpanel och synliga bjälkar i taket med inredning upp inocken. Ingen direkt värme på övervåningen, men värmen stiger upp från bottenvåningen. En del möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Gästhuset är ett självbärande hus från 1976 på ca. 50 m² samt full källare. Liten stensatt uteplats. På taket ligger eternittak, troligen från byggåret. Isolerglasfönster. Elinstallationer ses över före tillträde. Här finns entré med trägolv och garderob. Rum med plats för lagring och trappa till källaren, som nu är igenlagd med löst trägolv. Badrum från 2014 med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, elvärme och dusch. Vardagsrum med plastmatta på golvet (trägolv under), träpanel i tak och effektiv braskamin med glaslucka. Värme från vedpannan i källaren stiger också upp, men man kunde dra upp vattenburna element eller installera luftvärmepump om man vill, särskilt vid fritidsbruk. Sovrum med klickgolv och element. Kök med plastmatta på golvet, träpanel i taket, diskbank, gott om skåp, elspis med keramisk häll och plats för



matbord. I källaren finns garage som numera är pannrum med Atmos vedpanna från 2006 (40 kW) och 3 000 liters ackumulatortank samt teknikrum med hydrofor och pump. Flera förrådsutrymmen.

Uthus/redskapsskjul på ca. 25 m² och en carport/skjul på ca. 15 m². Uthus/vedbod på ca. 25 m² ligger på grannens mark och köparen får räkna med att göra nytt avtal med grannen ang. detta. Hundgård. Lekstuga.

2 387 m² (friköpt) kuperad trädgård och naturtomt med egen damm, liten porlande bäck och fina stengårdsgårdar i tomtgränsen. Tomten ligger helt för sig själv utan synliga grannar, nere på ofrafikerad grusväg, helt i utkanten av Visseltofta samhälle. Tomten är omgiven av blandad lövskog och utsikt över gräsängar mot nordost. Utanför tomten finns flera gamla lador och uthus som tillhör grannmarkägaren, men de används mycket sparsamt och inte störande. Ca. 100 m. från huset löper Lillån, som i sin tur rinner ut i Helge Å, ungefär 1 km. från huset. Vid Helge Å finns en liten bad- och båtplats, där de lokala badar, och ån bjuder på mycket goda kanot och fiskemöjligheter. Ca 6 km till Vesljangasjön med fin badplats och sandstrand. Ca 9 km till ännu en badplats med sandstrand i Vägla- och Vitasjön. Väg 15 löper ca. 1 km. från huset mot norr och den kan anas i fjärran, men inte störande av betydelse. Ca. 12 km till Osby samhälle, ca. 22 km till Markaryd och ca. 55 km till Vallåsen skidanläggning och Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med rodelbana, zipline m.m. sommartid. Ca. 95 km. till Helsingborg och ca. 150 km från Malmö.

Adress	Visseltofta 1375, 283 95 VISSELTOFTA
Fastighetsbeteckning	Osby Visseltofta 4:11
Tomt	2 387 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från grävd brunn på tomten som inte har sinat. Avlopp till äldre trekammarbrunn med nyare infiltration från 2016.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Infiltrationen ligger på grannens tomt. Det finns inget formellt servitut ang. detta. Vedbod vid infarten ligger på grannens tomt. Det finns inget formellt avtal om detta, så köparen får göra nytt avtal med markägaren om detta.
Pantbrev	4 st, totalt 780 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 666 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 477 000 kr, småhusmark 189 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
--------------------	----------



Byggår	1806
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund fylld med makadam
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster med spröjs
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme. Vedpanna 40kW + 3000 liter ackumulatortank
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	4G täckning med ca. 36 Mbit/s ner och ca. 18 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen och kostar ca. 40 000 kr att dra in till huset. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	15 000	El	20 000	Vatten/avlopp	1 446
Renhållning	2 320	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	1 752	Försäkring	7 660	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					48 178

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 995 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid permanentboende. Uppvärmningskostnad är ved. Vid fritidsbruk rekommenderas installation av luft/vatten värmepump i stället (kostar ca. 100-150 000 kr beroende på modell), alternativt en luftvärmepump till vardera hus för grundvärmehållning.

Elförbrukning 10 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 600 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	240 000	320 000	400 000
Lånebelopp	1 360 000	1 280 000	1 200 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	2 777	2 613	2 450
Driftskostnad	4 015	4 015	4 015
Fastighetsavgift	416	416	416
Netto boendekostnad per månad	7 208	7 044	6 881

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

NUVARANDE ÄGARE

- Jon Stefan Tobias Gunnarsson
- Linda Marie Desireé Berggren

VÄGBESKRIVNING

Adress: Visseltofta 1375, Visseltofta. GPS-koordinater: N 56° 25.5862', E 13° 50.8436'. Decimal: 56.42644, 13.84739. RT90: 6257133.925, 1379201.25. 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