



Fritidshus - Kåphult 211, Knäred.



Fritidshus från 1976, tillbyggt 2005, ca. 80 m² + inglasat uterum på ca. 16 m² från 2003. Uppvärmning via luftvärmepump (2023), braskamin och direktverkande el. Vatten från grävd brunn med bra vatten, avlopp till trekammarbrunn med infiltration (år 2000). Isolerglasfönster (2002), betongtegeltak (2005). Gästhus ca 10 m² med nyare plåttak, garage på ca 40 m² (2007) med verkstad och tillbyggt vedskjul. 2 998 m², kuperad natur/trädgårdstomt omgiven av kullar med lövskog och ängar. Fina stensättningar och stengångar på tomten. Ca. 2 km till närmaste sjö. Ca. 70 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/TDEg4a6RWWw>

Pris	1 850 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	80 m ² + biarea 16 m ²
Tomtare	2 998 m ²

INTERIÖR



Antal rum 4 varav 3 sovrum

Boarea 80 m² + biarea 16 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 enligt säljaren

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kåphult 211 mellan Knäred och Hishult är ett mycket välhållt fritidshus, ursprungligen från 1976, tillbyggt 2005, med en total boyta på ca. 80 m² med tillbyggt inglasat uterum på ca. 16 m² från 2003. Laddbox för elbil. Huset står på plintar vilket ger god tillgänglighet underifrån och lätt att undersöka. Fasaderna är i stående träpanel i gott skick och taket är av betongtegel från 2005. Samtliga fönster har isolerglas från ca. 2002. Elsystemet är uppgraderat med nya ledningar, kontakter och automatsäkringar med jordfelsbrytare (ca 2005). Uppvärmning sker med luftvärmepump (2023), braskamin (Morsø, ca. 2003) samt direktverkande el till komplettering. Skorstenen kontrolleras regelbundet av sotare. Vatten tas från grävd brunn som aldrig sinat och kvaliteten är god enl. säljaren. Avloppet går till trekammarbrunn med infiltration (ca. år 2000). Från uterummet kommer man in i en hall med gott om garderober, heltäckningsmatta på golvet och träpanel på väggar och i tak. Intill finns litet teknikrum och tvättstuga med klinkergolv, tvättmaskin (ca. 2012), torktumlare och 50-liters varmvattenberedare. Badrummet (ca. 2005) har klinkergolv, kaklade väggar, golvvärme, WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation. Köket är från omkring 1999 och har laminatgolv, träpanel i taket, bra förvaring, elspis (2010), mikro, diskmaskin (2018), kyl/frys (2023) och säkringsskåp. Rymligt vardagsrum och matplats i öppen planlösning med heltäckningsmatta, stora panoramafönster mot tomten och ängarna, Morsø braskamin och golvmonterad luftvärmepump. Det finns även diskret monterade direktverkande element som golvlistor. Sovrum 1 & 2 är mindre med var sin garderob och enkelsäng. Sovrum 2 är större med dubbelsäng och fler garderober. Alla rummen har heltäckningsmatta och träpanel i tak. Huset hålls frostfritt året runt med luftvärmepumpen. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

På tomten finns även ett gästhus på ca 10 m² med nyare plåttak, el indraget, platsbyggd våningssäng och förvaring. Garage på ca 40 m² (2007) med betongtegeltak, el indraget och god plats för bil, trädgårdsredskap och verktyg. Del av garaget är inrett som verkstad och förråd, med loft för ytterligare förvaring. Intill finns ett tillbyggt vedskjul under plåttak. Möjlighet finns att bygga ytterligare gästhus eller attefallshus på tomten.

2 998 m² (friköpt) välskött och kuperad natur/trädgårdstomt, omgiven av kullar med vacker lövskog med övervägande ek och bok, samt öppna ängar, där det sommartid går betande kor. Tomten är väl avskild, utan insyn och med minst 300 meter till närmaste granne. Vägen hit är ett liten sidoväg till grusväg, som är stängd med bom, vilket ger ett mycket ostört och privat läge utan genomfart av något slag. Fin stensatt uteplats och stensatt gång och stengårdsgård. Liten bäck rinner i tomtgränsen med liten bro över, som leder ut till ängarna. Området är tyst, utan störande trafik, rikt djurliv och vindkraftverk på 1,25 km. avstånd varken syns sommartid eller hörs. Nära till flera sjöar: ca. 2 km till Östersjön, ca. 7 km till vackra Oxhultasjön med resterna efter Sjöboholm herrgård på en liten udde. Ca. 11 km till badplats vid Store Sjö och 14 km till



Hjärneredssjöarna med flera fina badplatser, kanotuthyrning och vandringsleder. Ca. 5 km till Hishult med butiker och känd konsthall. Ca. 6 km till Knäred med ytterligare service, Flammabadet utomhus pool, Prästaskogens naturreservat och det vackra Kvarnfallet i Krokån. Ca. 20 km. till skidbacken Vallåsen på Hallandsås, där det även finns Bike-Park och ungefär lika långt till Kungsbygget Äventyrspark med rodelbana, zipline m.m. sommartid. Ca. 45 km till Halmstad, havet och färjan till Grenå. Ca. 70 km från Helsingborg och ca. 125 km. från Malmö.

Adress	Kåphult 211, 312 52 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Kåphult 1:15
Tomt	2 998 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn som inte har sinat. Bra vatten enl. säljarna. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 2000.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Väg. Förmån. Akt. 13-KNÄ-1184.1 Förmån: Laholm Kåphult 1:12-15 Last: Laholm Kåphult 1:3

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 804 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 595 000 kr, småhusmark 209 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1976. Tillbyggt 2005
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Plintar
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.



Ventilation	Självdug
Tv & bredband	5G täckning med ca. 200 Mbit/s ner och ca. 11 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 250 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	10 000	Vatten/avlopp	1 250
Renhållning	2 453	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	500	Försäkring	4 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					18 203

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 030 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Huset hålls uppvärmt till minst 8 grader med luftvärmepumpen. Ved för extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	3 000 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 850 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	277 500	370 000	462 500
Lånebelopp	1 572 500	1 480 000	1 387 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 752	2 590	2 428
Driftskostnad	1 517	1 517	1 517
Fastighetsavgift	503	503	503
Netto boendekostnad per månad	4 772	4 610	4 448

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



NUVARANDE ÄGARE

- Niels Stæhr
- Kirsten Stæhr

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kåphult 211, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 28.2961', E 13° 18.9906'. Decimal: 56.47160, 13.31651. RT90: 6263221.101, 1346635.29. 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