



Sjönära fritidshus - Karsnäs 603, Unnaryd.



Fritidshus från 1982 på 65 m² med täckt altan i sjöriktningen mot sydväst på ca 25 m². Vackra solnedgångar över sjön! Huset värms med effektiv braskamin och elvärme. Vatten från djupborrad brunn med bra vatten och godkänt avlopp. Gäststuga på ca 10 m² med teknikrum med vatteninstallationer på ca. 2 m². 1 480 m² trädgård och naturtomt med vackert smålansstaket och privat stig till badplats med sandstrand vid sjön Unnen, ca 100 meter från huset. Ca 151 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/YJ9m38ZtUMc>

Pris 2 750 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 3

Boarea 65 m²

Tomtare 1 480 m²

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 2 sovrum

JC

Sida 1 av 5



Boarea	65 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt säljaren

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Karsnäs 603 - "Scully" vid Unnaryd är ett välskött fritidshus från 1982 på ca 65 m² samt täckt altan mot sydväst på ca. 25 m² med fin utsikt mot sjön i soldnedgångsriktningen. Huset är löpande renoverat och är redo att använda direkt. Huset har använts för uthyrning med gott resultat, vilket man kan överväga att fortsätta med. Fasad av liggande träpanel, betongtegeltak och isolerglas i samtliga fönster. Uppvärmning med elvärme och en effektiv braskamin i vardagsrummet, sotad och godkänd 2024. Installation av en luftvärmepump rekommenderas. Krypgrund med inspektionslucka och avfuktare med Anticimex avtal. Laddare för elbil monterades 2022. Fiber är inte indraget nu, men finns hos grannhuset, så det går att ansluta. Vatten tas från djupborrad brunn (100 m) med filter för järn och mangan, och avloppet är anslutet till godkänd trekammarbrunn med infiltration, kontrollerad av kommunen ca 2020 (delas med grannar). Köksingång från veranda till ett modernt kök (renoverat ca 2021) med gott om förvaring, induktionshäll, ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl/frys. Intill köket finns rymligt vardagsrum i öppen planlösning med en liten matplats, laminatgolv, träpanel i taket, braskaminen och stora panoramafönster mot sjön och utgång till den rymliga täckta altanen. Hall med utgång till baksidan och med säkringsskåp, bokhylla och 55 liters varmvattenberedare. Från hallen nås badrum (renoverat ca 2016) med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation. Två sovrum – ett mindre med enkelsäng och plats för våningssäng, samt ett större med dubbelsäng och garderober. Det flesta inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

På tomten finns även en gäststuga på ca 12 m², varav ca. 10 m² är renoverat och isolerat gästrum med laminatgolv, träpanel på väggar och tak, dubbelsäng och elvärme – lämpligt för året runt-bruk. I anslutning finns ett teknikrum på ca 2 m² med tvättmaskin, torktumlare, hydrofor och vattenfilter. Därutöver finns tillbyggd vedbod och plats för redskap.

1 480 m² (friköpt) trädgård och naturtomt med ostört läge i skogen, men där det finns ett par grannhus som ägs av säljarna, så det är inte helt ensligt. Egen infart till huset och gott om skog och buskar mellan husen, så grannhusen syns inte och stör inte. Ingen genomfart och inga trafikerade vägar eller annat störande i närheten - här är verkligen lugnt och tyst! På tomten har man liten parkeringsplats, lite gräsmatta och fint smålandsstaket. Egen privat stig leder direkt från tomten till badplatsen vid sjön Unnen, där det finns sandstrand, kanot och sittbänk. Ca. 100 m. från altanen, tills man står med fötterna i vattnet! Tomten går inte ner till sjön, men man har servitut med rätt till stigen, badplats och båtplats och markägaren har även gett lov att hålla buskar och snårskogen nere, för att bevara utsikten från huset. På grund av strandskydd och allemansrätten, så går det inte av köpa och avstycka marken mellan huset och sjön och man får inte bygga närmare sjön. Unnen är en stor sjö, ca. 13 km. lång och den har även förbindelse till den ännu större sjön Bolmen, så man kan paddla kanoten mellan sjöarna. Goda fiskemöjligheter (fiskekort krävs). Flera naturreservat precis på andra sidan sjön med bl a Sjö naturreservat och Jättabergets domänreservat. Ca 2 km. till sjön Bolmen och ca 6 km till badplats i Bolmen vid Odensjö. Ca 9 km. till Unnaryds samhälle med affärer och det mysiga Alebo Pensionat. Ca 11 km. till Tiraholms fisk med fin restaurang. Ca 55 km. till vilda-västern landet High Chaparral och ca 75 km. till



skidbacken Isaberg Mountain Resort. Ca 151 km. från Helsingborg och ca 210 km. från Malmö.

Adress	Karsnäs 603, 314 52 UNNARYD
Fastighetsbeteckning	Hylte Karsnäs 2:14
Tomt	1 480 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrhälsbrunn på ca. 100 m. Vattnet analyseras löpande och det finns vattenfilter för att säkra kvaliteten. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration gemensam med grannhusen. Avloppet inspekterades av kommunen 2020 och ingen åtgärd behövs.
Servitut, samfällighet, GAm.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Akt. 13-SÖD-629.1 Avloppsledning, badplats, båtplats. Förmån: Hylte Karsnäs 2:13-16, Last: Hylte Karsnäs 2:6 Officialservitut. Förmån. Akt. 13-SÖD-629.2 Väg, vattentäkt, vattenledning. Förmån: Hylte Karsnäs 2:13-16, Last: Hylte Karsnäs 2:6 Rättigheter last: Avtalsservitut. Last. Akt. 13-IM1-94/14701.1 Förmån: Hylte Karsnäs 2:13. Last: Hylte Karsnäs 2:14 Beskrivning: Vatten
Pantbrev	1 st, totalt 150 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 530 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 872 000 kr, småhusmark 658 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1982
Fasad	Liggande träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund med avfuktare
Grundmur	Betong



Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug och avfuktare i kryppgrund
Tv & bredband	Fiber finns indraget till grannhuset och även detta hus kan anslutas om man önskar. Alternativ finns Starlink satellit internet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390 kr per månad. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	16 616	Vatten/avlopp	3 200
Renhållning	2 477	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	576	Försäkring	2 659	Underhåll	0
Övrigt	2 263				
Summa årskostnad					27 791

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader med mycket uthyrning. Övrig kostnad är Anticimex avtal angående avfuktare i källaren. Installation av luftvärmepump rekommenderas för billigare grundvärmehållning.
Elförbrukning	6 861 kWh/år
Nätbolag	E-On
Försäkring	Fullvärde i Dina försäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	412 500	550 000	687 500
Lånebelopp	2 337 500	2 200 000	2 062 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	4 091	3 850	3 609
Driftskostnad	2 316	2 316	2 316
Fastighetsavgift	840	840	840
Netto boendekostnad per månad	7 247	7 006	6 765

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

NUVARANDE ÄGARE

- Norbert Alfrida Belling
- Bärbel Belling

VÄGBESKRIVNING

OBS! Tidsbokning krävs innan besök! Kontakta mäklaren för att avtala dag och tid. Adress: Karsnäs 603, Unnaryd. GPS-koordinater: N 56° 53.8296', E 13° 32.9005'. Decimal: 56.89716, 13.54834. RT90: 6310100.911, 1362479.501. 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