

Objektsbeskrivning

Halland - Fröböke Betet 116



Välskött idyll med stall & egna jaktmarker samt skog naturskönt belägen i utkanten av Simlångsdalen. Traditionell gårdsbild med bostadshus samt ekonomibyggnad samlat kring charmig innergård. Genuint bostadshus i 1,5 plan med många vackra, bevarade äldre & originaldetaljer som kakelugnar, trägolv, spegeldörrar m.m. Ekonomibyggnad innehållande stall med 4 nybyggda hästboxar i fullhöjd inklusive gödselplatta, samt äldre gäststuga. Fastigheten består av 2 skiften & enligt skogsbruksplan utförd 2024 uppgår total landareal till 32,8ha, varav 29,3 ha produktiv skogsmark med ett virkesförråd om ca 2.400m³sk. Skogen utgörs huvudsakligen av granbestånd på mark med god medelbonitet, större inslag av ädellöv främst i anslutning till inägomarken. Skog med bra arrondering & körvägar. Bra jaktmöjligheter på egen mark alternativt via jaktlag i närområdet. Även 3 ha åker & betesmark samt förberedd paddock.

Den stora tomten & mysiga innergården erbjuder fina gräsytor för både lek & avkoppling men även möjlighet för den som önskar planteringar, växter & odlingar av olika slag. Här tar man sitt morgonkaffe till fågelkvitter & njuter av de olika årstiderna samtidigt som du har närhet till erforderlig service, kommunikationer, skolor, upplevelser i ett landskap med rik kultur & historik. Drömmer ni om livet på landet - då är ni mycket välkomna till fastigheten Betet 116 !

Simlångsdalen - Hallands Vildmarksparadis - Erbjuder med sin vackra natur fantastiska möjligheter till både lugn & ro som action & aktivitet. Gå på dagstur på en av de många vandringslederna & upptäck vattenfall, grottor & myrmarker. Den 11km långa Röskeborundan med vandring längs med rullstensåsar & äldre jordbruksmark passerar igenom fastigheten. 3km till Svarta klippans naturreservat med vandring i urskogsläk bokskog & dalgångar samt med

utsiktsplats. Bada, fiska eller paddla i det långsmala sjösystemet med Simlången & Fylleån som meandrar sig ända ner till havet. Eller njut av ett skogsbad & picknick i naturen. Fler exempel på närliggande reservat i närområdet är Porsbjär, Långhultamyren, Veka (norra & södra), Bröda, Lillared-Klövaberget m.m.

Pris	3 950 000 kr
Objekttyp	Hästgård
Inriktning	Fritid, hästgård, skog, övrigt
Areal	32,3 ha
Antal skiften	2

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Fröböke Betet 116, 31397 SIMLÅNGSDALEN
Fastighetsbeteckning	Halmstad Fröböke 4:8
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Halmstad Fröböke ga:1 - Väg
Pantbrev	2 st, totalt 2 355 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 3 393 000 kr, fördelat på betesmark 27 000 kr, ekonomibyggnader 37 000 kr, impediment 8 000 kr, skog 2 213 000 kr, småhusbyggnader 526 000 kr, småhusmark 350 000 kr, övrigt 232 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 32 ha fördelat på bete 1 ha, impediment 2 ha, skog 26 ha, åker 3 ha

BOSTADSBYGGNADER

BOSTADSHUS

Byggnadstyp	1½-plan
-------------	---------

Byggår	1840
Fasad	Stående målad träpanel
Stomme	Trä/Timmer
Grundläggning	Torpargrund/Naturgrund
Grundmur	Natursten/Gråsten
Bjälklag	Trä/Timmer
Fönster	2-glas
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Jordvärme (Nibe 2017) och eldstäder.
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Internet via fiber.
Renoveringar	Nya vitvaror senaste 5 åren. Nytt tak inklusive plåtbeslag skorstenar samt takstege 2005. Murstockar renoverade 2018. Taket extraisolerat 2020. Badrum renoverat 2020. Värmepump 2017.
Tomt	Fint inringad villatomt med gräsmatta och variation av träd samt buskar te.x Rhododendron och päron.
Bilplats	Plats för parkering på egen fastighet.
Vatten & avlopp	Avlopp via 3-kammarbrunn med infiltration (2020). Vatten via borrar brunn (2010) placerad vid hörnet av ladugård och infart.

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 3 sovrum
Boarea	135 m ² + biarea 10 m ²
Allmän beskrivning av interiören	Entréplan: ENTRÉ med separat HALL-del och trapp. KÖK med matplats. Utrustning med elspis, kyl, frys, vedspis, diskmaskin, mikrovågsugn. Lilla VARDAGSRUMMET med kakelugn. Stora VARDAGSRUMMET med fönster i tre väderstreck och kakelugn. BADRUM med wc. dusch, tvättställ, tvättmaskin, handduktork. Takhöjd ca 2m invändigt nedre plan.

Ovanvåning:
ALLRUM med trapp, eldstad med synlig murstock.
2 st SOVRUM.
Äldre stockar och tak bevarat inklusive dörrar.

Huset har även ett mindre källarutrymme med hydrofor.

Obs - Ovan angiven boarea är endast säljarens egna uppskattade area och ej någon garanti. En köpare bör själv utföra mätning för korrekt samt exakt boarea respektive biarea.

Enligt taxeringinfo angiven boarea: 67kvm - Biarea 50kvm.

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	16 000	Vatten/avlopp	1 000
Renhållning	2 850	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	11 000	Underhåll	
Övrigt	1 700				
					Summa årskostnad 33 050

Kommentar Renhållning = 14-dagars tömning
Tack vare installerad jordvärme pump kan driftkostnaderna hållas nere på en låg nivå relativt bostadens storlek.

Elleverantör EON

EKONOMIBYGGNADER

VINDSKYDD FÖR HÄST

Vindskydd för häst 8 x 4m respektive 3x9m.

JORDKÄLLARE

Äldre jordkällare intill lada.

LADA/STALL

Ladugård ca 300 kvm i vinkel med äldre gäststuga och verkstad. Stall ombyggt 2018 med 4st boxar för sto med föl. Gjuten gödselplatta (2019) utvändigt. El med jordfelsbrytare. Eternittak.

ÖVRIGA UPPGIFTER

JAKT

Bra jaktmöjligheter på egen mark.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	<i>Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 570 kr.</i>
Kommentar	1 person - permanentboende
Elleverantör	EON
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Gården ligger mycket vackert i ett välbevarat landskap med betes- & hagmarker varvat med skog som tillsammans med ett flertal sjöar erbjuder utmärkta möjligheter till aktiviteter & rekreation.
Kommunikation	Oskarström 24km. Halmstad 28km. Hyltebruk 29km. Ljungby 54km. Markaryd 63km. Helsingborg 105km. Malmö 160km. Trelleborg 190km.
Närservice	Simlångsdalen 11km respektive Oskarström 24km med service såsom mataffär, restauranger, skola och förskola m.m.

VÄGBESKRIVNING

GPS-KOORDINATER (Sökbart via Google Maps):
56.789905863151176, 13.233570725674207

KONTAKT

För mer information kontakta:

Ansvarig mäklare

Johan Kvarfordt
Reg. Fastighetsmäklare
0701-138198
info@ekebymaklare.se

Extra kontaktperson

Dick Kvarfordt
Reg. Fastighetsmäklare FMF
0705-932420
info@ekeby.cc