



Norregården - Grönö 3529, Traryd.



Mangårdsbyggnad om ca 200 m² från 1850, löpande renoverat med två badrum och nya isolerglasfönster. Vattenburen värme med oljepanna. Här finns även två porslinskakelugnar (fungerar ej). Egen grävd brunn med ny pump, rör och järnfilter. Godkänt avlopp (uppdaterat 2025). Stor lada på ca 200 m² + källare. Uthus i dåligt skick. 6 185 m² naturskön tomt med ensligt läge, utan synliga grannar, och ca 500 m till Lagan med flera badplatser i närheten. Ca 400 m från väg E4 som kan höras. Ca 5 km. till affärer mm i Strömsnäsbruk. Ca 95 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/RvUIq2H1YI0>

Pris	1 395 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	8
Boarea	200 m ²
Tomtare	6 185 m ²

INTERIÖR



Antal rum	8 varav 6 sovrum
Boarea	200 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Grönö 3529, eller "Norregården", som själva huset heter, är en avstyckad gård med mangårdsbyggnad med anor från mitten på 1800-talet, byggt i liggande timmer, på ca. 200 m² boyta. Huset har genomgått omfattande löpande renovering sedan år 2000 med bl.a. plåttak 2003, gipsade väggar i det mesta av huset, vattenburet värmesystem nya element och termostater (systemet är även fyllt med glykol), nytt trägolv och golvkonstruktion i ungefär halva huset (kök, matsalsrum och hall), nyare kök och vitvaror, ett nytt helkaklat badrum i bottenvåningen, ny vattenpump, rör och vattenfilter, stor varmvattenberedare, nya isolerglasfönster i hela huset, nya dörrar, nya hängrännor, en del av klädselpanel utbytt, genomgångna elinstallationer. Renoveringen är dock inte helt färdig, så huset behöver utvändigt målning och invändigt kosmetisk renovering och finish i form av några lister här och var, tak i nya badrummet och värmesystem kan med fördel uppdateras med en luft/vatten värmepump, istället för den befintliga oljepannan (CTC från 1973 med utvändigt oljetank, använder ca. 1-1,2 m³ olja per säsong, där huset hålls uppvärmt med grundvärme vintertid). Två kakelugnar finns, en på varje plan, men dessa är inte i bruk och behöver renoveras för att kunna användas. Takhöjden är variabel, som det är i gamla hus, med ca. 2 m. i bottenplan och drygt 1,90 m. på övervåningen, dock aningen lägre precis i badrummet (ca 1,85 m). Vatten från egen grävd brunn på tomten. Avlopp till trekammarbrunn med helt ny godkänd infiltration från 2025. Huset består av rymlig entré från veranda med bred trappa till övervåningen. Stort matsalsrum med plankgolv och träpanel i tak och på väggar. Kök med diskbänk, nyare induktion spishäll, ugn, spisfläkt, köksö, kyl, äldre bakugn (ej i bruk), skafferi med frys samt utgång till köksentré med tvättmaskin och diskmaskin (ej säker vatteninstallation). Från köket kommer man även till pannrummet med oljepannan, varmvattenberedaren och vattenfilter och genom pannrummet till det nya helkaklade badrummet med WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation, dock ej helt färdigställt i taket. Vardagsrum med laminatgolv, synliga breda takplank samt en vit porslinskakelugn (ej i bruk). Sovrum med heltäckningsmatta och dubbelsäng. På övervåningen finns rymlig trapphall med garderober och utgång till balkong mot öster. Äldre badrum med vårumsmatta på golv och väggar, träpanel i taket (lägre takhöjd, ett par panelbrädor har böjt sig) med WC, handfat, dusch och lagerplats. Därutöver finns det ytterligare fem sovrum, varav ett mycket stort master bedroom med garderober och ytterligare en kakelugn (ej i bruk) och fyra mindre sovrum. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en stor ladugård på ca. 200 m² + gammalt stall och lagringsrum i källaren. Plåttak på ladan är från 2003, men resten behöver renoveras med delvist ny klädsel, målning och delvist golv i det övre planet. Hur mycket som behöver göras beror givetvis på tänkt användning, men här finns i alla fall gott om plats under tak och man skulle kunna göra massa plats för lek och hobby här. Tillbyggt teknikrum med vatteninstallationer. Därutöver finns den gamla hundgården med ett uthus på ca. 35 m² + lika mycket i källaren. Detta uthus är i dåligt skick, då ett träd har rasat över taket och orsakat allvarlig vattenskada i ena ändan av byggnaden. Det är knappast lönt att renovera. Resterna av ett annat uthus finns också, men detta har rasat ihop idag.



6 185 m² (friköpt) trädgård/skogstomt med ensligt läge inne på sidoväg till sidoväg, utan synliga grannar. På tomten finns det gott om blandad lövskog, äppelträd med många äpplen, gräsmatta på framsidan av huset och tomten är delvis omgiven av stengårdsgård och med mysiga äng- och betesmarker runt omkring tomten. Riktigt härlig stämning på platsen, men tomten skulle behöva röjas upp bakom huset och få bort en hel del sly och fallna träd. Väg E4 löper ca. 400 m. från huset fågelvägen och ljud från vägen kan höras olika mycket från huset, beroende på väder, vindriktning och om vägen är våt eller ej. Från huset är det ca. 500 m. till Lagan fågelvägen och ca. 1 km. om man följer vägen med gode fiske, bad och kanoteringsmöjligheter. På grund av Traryds vattenkraftverk har ån dämmats upp till en stor sjö med ca. 2 km. till fin badplats vid Tovhult. I Traryd samhälle finns också inköpsmöjligheter, djurparken Traryds Skans, vandringsmöjligheter på Bokelundsrundan mm. Ca. 5 km. till Strömsnäsbruk med ännu en fin badplats i Klintbadet med hopptorn. Ca. 20 km. till Markaryd by och samma avstånd till mysiga Gräddhyllans Lantcafé inne i skogen och till Gränsbygdens Köpcentrum med det mesta man kan behöva. Ca. 30 km. till Älmhult och ca. 35 km. till Ljungby. Ca. 35 km. till Wittsjö Golfklubb och ca. 55 km. till Vallåsen bike-park och skidbacke på Hallandsåsen och till Kungsbygget Äventyrspark med rodelbana och zipline sommartid. Ca. 95 km. från Helsingborg och ca. 150 km. från Malmö.

Adress	Grönö 3529, 287 92 Traryd
Fastighetsbeteckning	Markaryd Grönö 2:33
Tomt	6 185 m ² , friköpt
Uteplats	Uteplats 1: Veranda om ca 5 m ² , läge öster. Uteplats 2: Balkong om ca 5 m ² , läge öster.
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten som ej har sinat. Ny vattenpump och nya vattenledningar samt ett järnfilter. Avlopp till trekammarbrunn som uppdaterats med ny infiltration 2025 (godkänd).
Planbestämmelser	Fornlämning. Akt. L1953:3196. 0761:0006:0001. 10076100060001. Anmärkning: Denna fornlämning ligger enl. kartan utanför tomten idag. Notering härstammar från innan avstyckningen.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Kraftledning expropriation Last. Officialservitut. 07-IM2-50/562.1 Förmån -, Last: Markaryd Grönö 2:33, 2:35-38, Markaryd Ingershult 1:19 Anmärkning: Detta servitut härstammar från innan avstyckningen och är inte längre relevant för denna fastighet.
Pantbrev	4 st, totalt 330 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 884 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 655 000 kr, småhusmark 229 000 kr



BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan
Byggår	1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarrum
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med oljepanna och separat varmvattenberedare
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 65 Mbit/s ned och ca. 6 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen.

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	20 000	El	8 000	Vatten/avlopp	1 695
Renhållning	3 638	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	1 600	Försäkring	5 754	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					40 687

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 630 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk, där huset hålls uppvärmt med grundvärme vintertid med oljepannan.
Elförbrukning	1 500 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On



Försäkring

Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 395 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	209 250	279 000	348 750
Lånebelopp	1 185 750	1 116 000	1 046 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 075	1 953	1 831
Driftskostnad	3 391	3 391	3 391
Fastighetsavgift	553	553	553
Netto boendekostnad per månad	6 019	5 897	5 775

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

NUVARANDE ÄGARE

Marion Anna Gerda Kühn

VÄGBESKRIVNING

Adress: Grönö 3529, Traryd. GPS-koordinater: N 56° 31.5429', E 13° 19.4263'. Decimal: 56.52572, 13.32377. RT90: 6269228.324, 1347300.459. 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