



Fritidshus - Östra Häradsvägen 21, Knäred.



Fritidshus från 2010 på 116 m² + stor terrass på ca 35 m² i söderläge. Huset är i gott skick, bortsett från lite målning och enklare kosmetisk renovering. Fristående vedeldad bastutunna. Enskilt vatten och avlopp. Fiber indraget. Laddbox till elbil finns. Goda uthyrningsmöjligheter. 970 m² tomt med ostört och naturskönt läge med utsikt över Krokån ca 50 m. från huset. Ca 80 km från Helsingborg. Filmvisning: https://youtu.be/q_l8s9puieE

Pris	2 450 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	116 m ²
Tomtarea	970 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
------------------	------------------

JC-000896

Sida 1 av 5



Boarea	116 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt säljaren

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Östra Häradsvägen 21 vid Knäred är ett fritidshus i souterräng, som uppfördes 2010 på ett äldre fundament från omkring 1957, men i allt väsentligt är det ett nytt hus. Huset är på ca 116 m² boyta och så finns det en balkong (renoverad 2020), som går hela vägen runt om huset och en stor terrass på ca. 35 m² i söderläge, varav ca. 15 m² är under tak. Direkt utgång till terrassen från två av sovrummen. Fristående vedeldad bastutunna från 2021. Huset har använts för uthyrning och kan säljas med alla möbler och inventarier, som lämpar sig för ändamålet och uthyrningen bringar in ca SEK 150 000 om året i snitt. Säljaren har hyrt ut både via Novasol och AirBnB. Huset har bra papptak, isolerglasfönster i hela huset med många stora panoramafönster. Två värmepumpar, en från 2017 och en från 2023. Här finns även några direktverkande element, golvvärme i badrum i källarvåningen och förberedelse för golvvärme i resten av källarvåningen. Därutöver finns en Morsø braskamin med glaslucka i vardagsrummet (kontrollerad och sotad senast 2024). Vatten från grävd brunn/källa utanför tomten med servitutsrätt och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (2010). Två vattenfilter monterade 2021 avseende järn och UV-filter mot bakterier. Krypgrundsavfuktare installerad 2020. Fiber är installerat med aktivt abonnemang och det finns även Easee Home laddbox för elbil med lastbalanserare från 2022.

Från liten veranda på gårdssidan kommer man in i hallen med trappa till källarvåningen, säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare och luftvärmepumpens innerdel. Här sitter även fiberinstallationen. Toalett med klinkergolv, WC och handfat. Stort nytt (2025) kök, matsal och vardagsrum i öppen förbindelse och i vinkel med massor med ljus och luft samt utgång till balkongen. Köket har gott om skåp, diskbänk, elspis med keramisk häll (2018), ugn (2025), spisfläkt (2018), mikro (2025), kyl/frys (2018) och diskmaskin (2021). På golvet ligger plastmatta som liknar trä, för enkel rengöring. De stora panoramafönstren ger vacker utsikt över skogen och Krokån och i vardagsrumsdelen finns även matbord och effektiv Morsø braskamin. Sovrum med laminatgolv, två enkelsängar och en garderob. I källarvåningen finns en hall som även används till tvättstuga med gott om skåp, tvättmaskin (2018) och torktumlare (2010) och i hallen finns även skåp med vatteninstallationer med varmvattenberedare, hydrofor och vattenfilter. Klinkergolv i hela källarvåningen (förberett för golvvärme). Badrum med WC, handfat, dusch, handdukstork och klinkergolv med golvvärme och mekanisk ventilation. Tre sovrum där det första har två enkelsängar, spjäsäng, garderob och luftvärmepumpens innerdel. Ytterligare två sovrum i samma storlek med dubbelsängar, garderober och direkt utgång till terrassen.

970 m² (friköpt) naturtomt med vacker utsikt över Krokån som löper ca 35 m. från tomtgränsen och ca 50 m. från bostadshuset. Huset ligger högt i relation till ån, så man får ohindrad utsikt och en kuperad tomt med flera nivåer. Tomten omges av blandad lövskog med flera fina ekar och det finns inga synliga grannar, även om det finns grannar i området. Huset ligger som näst sista hus nere på sidoväg till grusväg och grusvägen har endast de få lokala boenden och bilvägen slutar efter ett par hundra meter, då den gamla bron över Krokån inte längre får användas för biltrafik. Nere vid den gamla bron passerar Hallandsleden och bjuder på mycket fina vandringsmöjligheter. Helt nere vid ån löper även Krokåslingen, som hänger ihop med nyinvidga Prästaskogens naturreservat och passerar Kvarnen i Knäred (håller musikarrangemang och café på sommaren) och



så kommer man förbi Kvarnfallet (ca 500 m. från huset) med picknick/grillplats, badmöjligheter och den nya gångbron över ån. Det finns vindkraftsverk i området runt Knäred by, men de varken syns eller hörs härifrån. Ett oerhört naturskönt område och på tomten är man ostörd men samtidigt bara 1 km. till samhället med inköpsmöjligheter, vårdcentral, skola, div. affärer och Flammabadet utomhuspool med camping, kanotuthyrning, vandringsleder och fiskemöjligheter i både Krokån och Lagan. Området i stort bjuder också på många natur- och kulturupplevelser med ca. 7 km. till Kulturresevat Bollaltebygget med kringbyggd museumsgård på 1600-talet, ca. 8 km. till "Vippentorpet" hembygdsgård och ca. 9 km. till Hjärneredssjöarna med kanotuthyrning, fricampning, vandringsleder och badplatser. Vid Hjärneredssjön finns även en båt som ingår i köpet. I närheten finns flera andra naturreservat i bl.a. Rönne och Mästocka ljunghed, där det finns ännu en fin badsjö ca 12 km från huset. Ca. 30 km. till havet och Mellbystrand och ungefär samma avstånd till skidbacken Vallåsen där det finns Bike-Park på sommaren och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommardag. Ca. 40 km. från Halmstad, ca. 80 km. från Helsingborg och ca. 135 km. från Malmö.

Adress	Östra Häradsvägen 21, 312 51 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Knäred 2:32
Tomt	970 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från grävd brunn/källa, som ligger utanför tomten med servitutsrätt. Brunnen har inte sinat. Vattenfilter är monterat som filtrerar bort järn och bakterier. Nyare vattenpump 2020. Enskilt avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2010.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut. Förmån. "Med båda ägolorterna följer rätt att nyttja utfartsväg i enlighet med den visning förrättningskartan anger samt till en bredd av fyra meter. Med ägolorten B följer rätt att hämta vatten i den å stamfastighetens mark belägna källan."
Pantbrev	1 st, totalt 1 445 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 204 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 025 000 kr, småhusmark 179 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan i souterräng
Byggår	2010. (Delar av fundament från 1957)
Fasad	Liggande träpanel
Stomme	Trä

JC-000896

Sida 3 av 5



Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund + platta på mark
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Papp
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepumpar
Tv & bredband	Fiber är indraget i huset med aktivt abonnemang.

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	22 000	Vatten/avlopp	1 274
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	435	Försäkring	4 952	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					30 640

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 030 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader med en hel del uthyrning. Huset hålls uppvärmt med grundvärme hela året med luftvärmepumparna.
Elförbrukning	9 200 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Tibber
Försäkring	Fullvärde i Dina försäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 450 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	367 500	490 000	612 500
Lånebelopp	2 082 500	1 960 000	1 837 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	3 644	3 430	3 216
Driftskostnad	2 553	2 553	2 553
Fastighetsavgift	753	753	753
Netto boendekostnad per månad	6 950	6 736	6 522

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

NUVARANDE ÄGARE

- Tommi Berner
- Josefin Berner

VÄGBESKRIVNING

Adress: Östra Häradsvägen 21, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 31.5150', E 13° 19.3525'. Decimal: 56.52525, 13.32254. RT90: 6269179.204, 1347222.838. 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