



Torp - Nädhult 409, Torup.



Mysigt torp med anor från slutet på 1800-talet på ca 45 m2 boyta + 8 m2 gäststuga. Huset har enkel standard och har stått tomt i flera år, säljes av dödsbo. Bra plåttak från 2011, renoverad skorsten och eldstäder 2012 och helt ny golvkonstruktion 2018. Ingen el. Vatten från egen brunn. 915 m2 friköpt naturtomt med enskilt och ostört läge, omgiven av blandad lövskog. Tomten och infartsvägen är nu väldigt igenväxt. Ca 125 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/5JR8U0AgKgA>

Pris	495 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	45 m ²
Tomtare	915 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
------------------	------------------

JC-000229

Sida 1 av 5



Boarea	45 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Nådult 409 vid Torup är ett torp i grundläggande gott skick, byggt av liggande timmer i slutet på 1800-talet, på ca 45 m² boyta. Därutöver en gäststuga på ca. 10 m², varav 8 m² är gästrum och resten generator/redskapsrum. Liten terrass och markis vid gästhuset. Huset har stått tomt i flera år och säljs av dödsbo, så det kräver en insats för att väckas till liv igen. Huset säljs som det står med friskrivning mot s.k. dolda fel och utan flyttstädning. Om man kan se bort från den igenväxta tomten, målning och städbehovet, så gömmer sig ett gediget hus bakom! Bra plåttak med nytt undertak (råspont och papp, 2011) och renoverad skorsten och eldstäder (2012). Bra kopplade fönster och ett par isolerglasfönster. Hela golvkonstruktionen och delar av syllens byttes ut 2018 med bra plankgolv. Synlig timmervägg i kök/sovrums bidrar till den mysiga stämningen. Vatten indraget från egen grävd brunn med 12V pump. Avlopp från bad och kök till stenkista. Kaklat badrum från ca 2012 med dusch, handfat och plats för förbränningssto "Cinderella Ecocat", som tyvärr blivit stulen och nu står en Porta-Potti campingtoa i stället. El från nätet finns inte, men det har tidigare funnits solceller och lösning med batterier för 12V belysning och även drivning av vatten pump med 12V. Därutöver finns generator i uthuset och mycket drivs också med gasol med gasolkylskåp, gasolspis, gasolvärmare och gasol driven varmvattensberedare med genomströmning. Systemen har inte varit i drift i längre tid, så allt behöver ses över, nya solceller och batterier monteras och det hela testas ordentligt. Uppvärmning med flera flyttbara gasolugnar, en fast gasolugn i sovrums, vedspis i köket och renoverad kakelugn i vardagsrum. Skorsten och eldstäder är renoverade kontrollerade och godkända senast 2012, så allt behöver kontrolleras av sotaren innan bruk, men det borde vara ok. Huset består av ingång från liten veranda direkt till köket. Köket är rymligt med diskbänk, gott om skåp, kylskåp, varmvattensberedare, elinstallationer för 12V, den gamla eldstaden med vedspis och ytterligare ingång från ännu en veranda. Badrum med dusch, handfat och porta-potti (tidigare förbränningsstolett). Sovrums med enkelsäng, men plats för dubbelsäng. Vardagsrum med bäddsoffa, matplats och fin kakelugn. Litet sovrums med enkelsäng. Inventarier och lösöre medföljer som det står.

Gäststuga på ca. 10 m² med plåttak och det fanns tidigare solceller på taket. Ca. 8 m² är inrett till gästrum och ca. 2 m² är uthusrum med generator och plats för verktyg m.m. Liten terrass framför uthuset med markis. Hänglåset till gästrummet har rostet fast och behöver smörjas upp eller skäras av, om man ska ta sig in där.

915 m² (friköpt) naturtomt med helt enskilt, ostört och vackert läge i en glänta i skogen, som är omgiven av blandad lövskog och bidrar till den mysiga stämningen på platsen. Huset ligger för ändan av sidoväg, till sidoväg till grusväg, utan synliga grannar, trafikerade vägar eller annat i närheten. Ibland kan man ana fläktar eller liknande från wellpapp fabriken, ca 1 km. härifrån fågelvägen, men inte störande av betydelse. Tomten och infartsvägen är nu mycket igenväxta och kan vara svårt att forcera annat än till fots. Parkslide finns på tomt och är en invasiv art och kan vara svår att bli av med. Goda vandringsmöjligheter på Hallandsleden, som löper ca. 200 m. från huset. Ca. 1 km. till "Kilan" som är en biflod till Nissan. Ca. 7 km. till badplats i Sjögårdssjön i Torup, där det även finns restauranger, inköpsmöjligheter, mindre skidbacke och det trevliga Bosgårdsfallet med vandringsleder. Ca. 10 km. till flera badplatser vid Drängsered, Gryteryd, till 18-håls golfbana vid Rydöbruk och ca. 35 km. till Ullared och berömd



shopping i GeKås. Ca. 70 km. till skidbacken Isaberg vid Hestra, där det även finns många sommaraktiviteter och till westernlandet High Chaparral. Ca. 13 km. från Hyltebruk, ca. 45 km. från Halmstad, ca. 125 km. från Helsingborg och ca. 180 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten säljs med påföljdsfriskrivning mot s.k. dolda fel. Säljaren är ett danskt dödsbo och arvingarna vet mycket lite om fastigheten. Köparen kan därför inte få pengar från säljaren, om fel senare skulle uppdagas i fastigheten med dess byggnader.

Adress	Nädhult 409, 314 97 Torup
Fastighetsbeteckning	Hylte Nädhult 2:9
Tomt	915 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Enskilt vatten, grävd brunn. Enskilt avlopp, troligen stenkista.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	"Rätt till fri utfartsväg över stamfastighetens ägor å befintlig väg."
Pantbrev	1 st, totalt 300 000 kr

TAXERING

Typkod	213, Småhusenhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	174 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med vind
Byggår	1880-talet
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster med spröjs och några isolerglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Ved, gasolugnar



Ventilation

Självdug

Tv & bredband

Internet: 5G täckning med ca. 30 Mbit/s ner och ca. 10 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet, från 370 kr per månad, beroende på hastighet. Se: <https://www.starlink.com/>.

ENERGIDEKLARATION

Status

Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El		Vatten/avlopp	
Renhållning	1 383	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	2 500	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	4 283

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 1 305 kr.

Kommentar

Dessa kostnader är en uppskattning, då huset stått tomt en längre tid. El via solceller kostar inget, annars kostar det bensen till generatoren när man behöver 230V och uppvärmning via gasol och ved när man är i huset. Detta beror givetvis på hur mycket huset används och om det används vintertid.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 495 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	49 500	74 250	123 750
Lånebelopp	445 500	420 750	371 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	780	736	650
Driftskostnad	357	357	357
Fastighetsavgift	109	109	109
Netto boendekostnad per månad	1 246	1 202	1 116

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

NUVARANDE ÄGARE

Dödsboet efter Birthe Pedersen



VÄGBESKRIVNING

Adress: Nädhult 409, Torup. GPS-koordinater: N 57° 0.4742', E 13° 5.0099'. Decimal: 57.00790, 13.08350. Från Torup mot Kinnared och kör ca. 5 km. Till vänster av grusväg mot Nädhult och kör ca. 350 m. Ta vänster där vägen delar sig och kör ca. 800 m. Till vänster i T-korsning och kör ca. 250 m. Till vänster av hjulspår, som kan vara svårt att se, precis efter två röda hus på vänster hand. Följ vägen till fots ca. 200 m. tills den slutar vid huset. Vägen är igenväxt och inte farbar med bil den sista biten.

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