Hylta 1288 vid Sibbhult



Villa eller fritidshus i mycket fint skick, ursprungligen från omkring år 1900 på 90 m2 boyta + 30 m2 inglasat uterum, 40 m2 stor terrass och uthus på 35 m2. 2 244 m2 ostörd trädgård/naturtomt i utkanten av det fridfulla minisamhället Hylta, ca 400 m. till Sibbhultaån och ca 5 km. till stora sjön Immeln. Ca 4 km. från Sibbhult med närmaste affär och ca 108 km. från Helsingborg.

Pris	1 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	90 m² + biarea 30 m²
Tomtarea	2 244 m²
Visning	Lördag 21/11 kl. 10:00-15:00 • Visas av säljarna själva. Boka vänligen tid innan besök.

INTERIÖR

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Antal rum	5 varav 4 sovrum
Boarea	90 m² + biarea 30 m²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Villa eller fritidshus i mycket fint skick, ursprungligen från omkring år 1900 på 90 m2 boyta + 30 m2 inglasat uterum, 40 m2 stor terrass och uthus på 35 m2. 2 244 m2 ostörd trädgård/naturtomt i utkanten av det fridfulla minisamhället Hylta, ca 400 m. till Sibbhultaån och ca 5 km. till stora sjön Immeln. Ca 4 km. från Sibbhult med närmaste affär och ca 108 km. från Helsingborg. Filmvisning: https://youtu.be/HEvOD4rM01g

Hylta 1288 vid Immeln är ett välskött fritidshus eller villa med anor från omkring år 1900, men huset är om- och tillbyggt i flera omgångar (1951 och 1986) och är i dag ca 90 m2 boyta totalt. Därutöver finns ett stort nyrenoverat (2018) uterum på ca. 30 m2, som är isolerat och med skjutbara fönster hela vägen runt. Stor terrass (2012) mot nordväst på ca 40 m2, där det finns sol nästan hela dagen och så finns ett par mindre terrasser och uteplatser. På taket ligger bra betongtegeltak från 2006, klädselpanel är bytt i omgångar och framstår i fint skick och alla fönster i bottenvåningen är bytt till isolerglasfönster (2020). På övervåningen finns bra kopplade dubbelglasfönster. Värmen kommer från direktverkande el och därutöver luftvärmepump (2011) och en effektiv Morsø braskamin (kontrollerad 2024) med godkänd takstege och glidskydd. Vatten från egen grävd brunn på tomten med bra vatten och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (1986). Kommunalt avlopp håller på att etableras i området, men man vet inte när det är klart.

Huset består av hall med laminatgolv och garderober. Nyare toalett och badrum (2020) med klinkergolv och golvvärme med separata rum för WC och handfat och duschrum. Badrum utfört enl. dansk norm, med golvbrunn in mot väggen och mekanisk utluftning saknas (man öppnar fönstret). Stort kök/matsal/vardagsrum i öppen förbindelse med laminatgolv och plank i taket. Köket är nyare (2019) med bröstpanel på väggarna, diskbänk, gott om skåp, elspis med induktionshäll och automatisk spisfläkt, ugn, diskmaskin, kyl/frys, mikro och luftvärmepumpens innedel. I vardagsrumsdelen finns mysig soffgrupp, braskaminen med glaslucka, garderober och fin furutrappa till övervåningen. Utgång från vardagsrummet till det mysiga uterummet på ca 30 m2, där man sedan kommer vidare ut på terrassen. Uterummet är renoverat 2018 och är isolerat i golv, väggar och tak, så det kan användas stort sett hela året. På övervåningen (inredd 1986) finns hall och fyra mindre sovrum, alla med trägolv och dubbelsängar. Extra madrasser finns också under sängarna, så man kan få plats med riktigt många vid behov. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett bra uthus på ca 35 m2 som renoverades omkring 2012 med ny klädsel och plåttak. Här finns vedbodsrum, rum för maskiner och redskap och ett bra verkstadsrum med med god plats för lagring. Det har tidigare funnits tvättmaskin och torktumlare här, vilket man skulle kunna installera igen vid behov.

Tomten är 2 244 m2 (friköpt) trädgård/naturtomt vid liten otrafikerad grusväg i utkanten av det lilla samhället Hylta. Ingen störande trafik och inga grannar syns från huset (50 m. till närmaste), då det är gott om träd och buskar emellan. Tomten omkring byggnaderna är mycket välskött trädgård med många olika blommor och växter som blommar olika

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



tid på året, så det alltid står något i blom på sommarhalvåret. På baksidan finns en lite stenmur och en trappa, som leder upp till en högre del av tomten, med ytterligare en liten gräsmatta. Resten av tomten, på båda sidor om huset, består av naturtomt med gott om skog och buskar, ljung, blåbär, lingon och klippor som sticker fram. Rikt djur och fågelliv och man kan se många olika djur passera igenom tomten från uterummet bakom huset, där de har en liten stig. Från huset är det ca 400 m. till den lilla Sibbhultaån, ca 1 km. till de mindre sjöarna Rammsjön och Angserödssjön och ca 3 km. till Kroksjön. Närmaste badplats finns i den stora sjön Immeln, som ligger ca 5 km. från huset och det är ca 10 km. till det vackra Breanäs Strövområde, där det också finns fin badplats i Immeln. Ca 4 km. till Sibbhult med närmaste affärer och ca 12 km. till Broby och till Östra Göinge golfklubb. Ca 35 km. till Hässleholm samhälle och ca 45 km. till havet vid Åhus. Ca 108 km. från Helsingborg och ca 120 km. från Malmö.

Adress	Hylta 1288, 289 73 IMMELN
Fastighetsbeteckning	Östra Göinge Påarp 1:51
Tomt	2 244 m², friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten med bra vatten. Brunnen har sinat en gång under torkan 2018. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration (1986). Planer finns för kommunalt vatten och avlopp i området och utbyggnad och grävning är påbörjad, men färdigställandet ligger ännu många år ut i framtiden.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut: "Som utfartsväg skall styckningslotten för all framtid äga rätt begagna den området i väster angränsande utfartsvägen, 5,0 m. bred, som åt norr leder fram till allmän väg".
Pantbrev	3 st, totalt 130 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 780 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 586 000 kr, småhusmark 194 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1900/1951/1986
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster + kopplade på övervåningen
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el, ved och luft/luft värmepump
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 500 Mbit/s ner och ca. 65 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns Starlink satellitinternet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390–559 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/.

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	8 000	Vatten/avlopp	1 446
Renhållning	1 542	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	164	Försäkring	3 731	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	**14 883**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 850 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk.
Elförbrukning	1 525 kWh/år
Nätbolag	E.ON
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Folksam

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 995 000 kr och kontantinsats:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Kontantinsats	199 500	299 250	498 750
Lånebelopp	1 795 500	1 695 750	1 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 666	3 462	3 055
Driftskostnad	1 240	1 240	1 240
Fastighetsavgift	488	488	488
Netto boendekostnad per månad	**5 394**	**5 190**	**4 783**

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

VÄGBESKRIVNING

Adress: Hylta 1288, Immeln. GPS-koordinater: N 56° 14.1881', E 14° 12.4090'. Decimal: 56.23647, 14.20682. RT90: 6235410.516, 1400883.583. 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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde