Hylta 1288 ved Sibbhult



Villa eller fritidshus i meget fin stand, oprindeligt fra omkring år 1900, med 90 m² boligareal + 30 m² indglasset udestue, en 40 m² stor terrasse og et udhus på 35 m². 2 244 m² uforstyrret have/naturgrund i udkanten af den fredelige lille landsby Hylta, ca. 400 m til Sibbhultaån og ca. 5 km til den store sø Immeln. Ca. 4 km fra Sibbhult med nærmeste butik og ca. 108 km fra Helsingborg.
Filmvisning: https://youtu.be/HEvOD4rM01g

Denne beskrivelse er oversat fra den svenske objektsbeskrivelse. Ved eventuelle fejl eller uoverensstemmelser i oversættelsen er det den svenske version, der gælder, og mægleren påtager sig intet ansvar for fejl i oversættelsen.

Pris	SEK 1 995 000, maksimalpris eller bud
Objekttype	Fritidshus
Antal værelser	5
Boligareal	90 m² + biareal 30 m²
Grundareal	2 244 m²
Fremvisning	Lørdag 21/11 kl. 10:00-15:00 • Vises af sælgerne selv. Book venligst tid inden besøg.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



INTERIØR

Antal værelser	5, heraf 4 soveværelser
Boligareal	90 m² + biareal 30 m²
Arealkilde	Arealoplysningerne er omtrentlige ifølge opskridtning.

GENERELT OM EJENDOMMEN

Beskrivelse

Hylta 1288 ved Immeln er et velholdt fritidshus eller villa med rødder tilbage til omkring år 1900, men huset er om- og tilbygget i flere omgange (1951 og 1986) og har i dag ca. 90 m² boligareal i alt. Derudover er der en stor, nyrenoveret (2018) udestue på ca. 30 m², som er isoleret og har skydevinduer hele vejen rundt. Stor terrasse (2012) mod nordvest på ca. 40 m², hvor der er sol næsten hele dagen, og derudover et par mindre terrasser og opholdspladser. På taget ligger et godt tag af betontegl fra 2006, yderbeklædningen er skiftet i omgange og fremstår i fin stand, og alle vinduer i stueetagen er skiftet til termovinduer (2020). På første sal er der gode koblede tolagsvinduer. Varmen kommer fra direkte el og derudover en luft-til-luft-varmepumpe (2011) og en effektiv Morsø brændeovn (kontrolleret 2024) med godkendt tagstige og glidesikring. Vand fra egen gravet brønd på grunden med godt vand og afløb til trekammerbrønd med nedsivning (1986). Kommunalt afløb er ved at blive etableret i området, men man ved ikke, hvornår det er færdigt.

Huset består af entré med laminatgulv og garderobeskabe. Nyere toilet og badeværelse (2020) med klinkegulv og gulvvarme med separate rum til toilet og håndvask samt brusebad. Badeværelset er udført efter dansk norm med gulvafløb ind mod væggen, og der er ingen mekanisk udluftning (man åbner vinduet). Stort køkken/spisestue/stue i åben forbindelse med laminatgulv og planker i loftet. Køkkenet er nyere (2019) med brystpanel på væggene, vask, masser af skabe, elkomfur med induktionskogeplade og automatisk emhætte, ovn, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, mikroovn og luft-til-luft-varmepumpens indedel. I stuedelen er der en hyggelig sofagruppe, brændeovnen med glaslåge, garderobeskabe og en fin fyrretræstrappe til første sal. Udgang fra stuen til den hyggelige udestue på ca. 30 m², hvorfra man kommer videre ud på terrassen. Udestuen er renoveret i 2018 og er isoleret i gulv, vægge og loft, så den kan bruges stort set hele året. På første sal (indrettet 1986) er der en gang og fire mindre soveværelser, alle med trægulv og dobbeltsenge. Der er også ekstra madrasser under sengene, så der kan blive plads til rigtig mange ved behov. De fleste møbler og andet løsøre kan købes med eller følge med efter ønske og aftale med sælgeren.

Ud over huset er der et godt udhus på ca. 35 m², som blev renoveret omkring 2012 med ny beklædning og ståltag. Her er der brænderum, rum til maskiner og redskaber og et godt værkstedsrum med god plads til opbevaring. Der har tidligere været vaskemaskine og tørretumbler her, som man kan installere igen ved behov.

Grunden er 2 244 m² (frikøbt) have/naturgrund ved en lille, ikke-trafikeret grusvej i udkanten af den lille landsby Hylta. Ingen forstyrrende trafik, og ingen naboer kan ses fra huset (50 m til den nærmeste), da der er masser af træer og buske imellem. Grunden omkring bygningerne er en meget velholdt have med mange forskellige blomster og planter, der blomstrer på forskellige tidspunkter af året, så der altid står noget i blomst i sommerhalvåret. På bagsiden er der en lille stenmur og en trappe, som

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



	fører op til en højere del af grunden med endnu en lille græsplæne. Resten af grunden, på begge sider af huset, består af naturgrund med masser af skov og buske, lyng, blåbær, tyttebær og klipper, der stikker frem. Rigt dyre- og fugleliv, og fra udestuen bag huset kan man se mange forskellige dyr passere gennem grunden, hvor de har en lille sti. Fra huset er der ca. 400 m til den lille å Sibbhultaån, ca. 1 km til de mindre søer Rammsjön og Angserödssjön og ca. 3 km til Kroksjön. Nærmeste badeplads ligger ved den store sø Immeln, som ligger ca. 5 km fra huset, og der er ca. 10 km til det smukke naturområde Breanäs Strövområde, hvor der også er en fin badeplads ved Immeln. Ca. 4 km til Sibbhult med nærmeste butikker og ca. 12 km til Broby og til Östra Göinge Golfklubb. Ca. 35 km til Hässleholm og ca. 45 km til havet ved Åhus. Ca. 108 km fra Helsingborg og ca. 120 km fra Malmö.
Adresse	Hylta 1288, 289 73 Immeln
Matrikelbetegnelse	Östra Göinge Påarp 1:51
Grund	2 244 m² (frikøbt)
Vand & afløb	Vand fra egen gravet brønd på grunden med godt vand. Brønden er løbet tør én gang under tørken i 2018. Afløb til trekammerbrønd med nedsivning (1986). Der er planer om kommunalt vand og afløb i området, og udbygning og gravning er påbegyndt, men færdiggørelsen ligger endnu mange år ude i fremtiden.
Servitutter, fællesarealer m.m.	Officialservitut: "Som udkørselsvej skal den udstykkede parcel for al fremtid have ret til at benytte den mod vest tilgrænsende udkørselsvej, 5,0 m bred, som mod nord fører frem til offentlig vej" (oversat fra svensk).
Pantebreve	3 stk., i alt SEK 130 000

EJENDOMSVURDERING

Typekode	220, småhusenhed, helårsbolig for 1-2 familier
Vurderingsår	2024
Vurderingsværdi	I alt SEK 780 000, fordelt på småhusbygninger SEK 586 000, småhusgrund SEK 194 000

BYGNING

Bygningstype	1½ plan
Byggeår	1900/1951/1986
Facade	Stående træbeklædning
Konstruktion	Træ
Fundament	Torpargrund (traditionelt svensk fundament på sten)

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



Sokkel	Beton, natursten
Etageadskillelse	Træ
Vinduer	Termovinduer + koblede vinduer på første sal
Tag	Betontegl
Opvarmning	Direkte el, brænde og luft-til-luft-varmepumpe
Ventilation	Naturlig ventilation
TV & bredbånd	Internet: 5G-dækning med ca. 500 Mbit/s download og ca. 65 Mbit/s upload, målt på stedet med et Telenor-abonnement og Bredbandskollen. Alternativt findes Starlink satellitinternet. Hardware koster SEK 3 990 (SEK 0 med 12 måneders binding) + SEK 390–559 pr. måned, afhængigt af hastighed. Se: https://www.starlink.com/

ENERGIMÆRKE

Status	Ikke påkrævet

DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

Opvarmning	0	El	8 000	Vand/afløb	1 446
Renovation	1 542	Fællesareal/GA		Vejafgift/sne	
Skorstensfejning	164	Forsikring	3 731	Vedligeholdelse	
Øvrigt					
				Årlig udgift i alt	**14 883**

Ud over de årlige omkostninger i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) SEK 5 850.

Kommentar	Disse omkostninger er baseret på sælgers omkostninger ved fritidsbrug.
Elforbrug	1 525 kWh/år
Netselskab	E.ON
Elleverandør	E-On
Forsikring	Fuldværdiforsikring i Folksam

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



BOLIGUDGIFT (SEK/MD.)

Udgift ved slutpris SEK 1 995 000 og udbetaling:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Udbetaling	199 500	299 250	498 750
Lånebeløb	1 795 500	1 695 750	1 496 250
Netto renteudgift ved 3,5 % rente	3 666	3 462	3 055
Driftsomkostning	1 240	1 240	1 240
Ejendomsafgift	488	488	488
Netto boligudgift pr. måned	**5 394**	**5 190**	**4 783**

Beregningen er et estimat baseret på en svensk køber, der låner i en svensk bank, med 2 købere, 3,5 % rente og 30 % skattereduktion i indkomstarten kapital. For en udenlandsk køber er det normalt ikke muligt at låne i en svensk bank, så beregningen er ikke direkte relevant for udenlandske købere og er kun vejledende. For en personlig beregning af boligudgiften, kontakt mægleren.

VEJBESKRIVELSE

Adresse: Hylta 1288, Immeln. GPS-koordinater: N 56° 14.1881', E 14° 12.4090'. Decimal: 56.23647, 14.20682. RT90: 6235410.516, 1400883.583. For vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du f.eks. bruge www.hitta.se og klikke på "vägbeskrivning".

ØVRIGT

Ejendommens pris er en såkaldt "maksimalpris", dvs. at der ikke bliver budgivning over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budgivning op til maksimalprisen. Læs mere på hjemmesiden "Om at købe et hus": https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler
Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktiskt kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemskuelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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