

Objektsbeskrivning

Munka Ljungby - Krageholmsgatan 11A



Modernt och välplanerat gavelradhus med bra läge längst ner på lugn återvändsgata. Här bor du i ett barnvänligt område med närhet till förskola, skola, lekplatser, skog, kommunikationer och service.

Bostaden erbjuder sociala ytor på entréplanet, rymligt kök med matplats och utgång till uteplats, praktisk tvättstuga samt helkaklat badrum. Vardagsrummet har stora fönsterpartier med fina ljusinsläpp och utgång till uteplats med stenläggning och gräsmatta. På övre plan finns fyra sovrum och helkaklat badrum. Förråd och egen p-plats på entrésidan.

Varmt välkommen att kontakta Frances Strand för mer information!

Pris	2 795 000 kr
Månadsavgift	6 689 kr
Objekttyp	Radhus
Antal rum	5
Boarea	121 m ²

FS06880

Sida 1 av 8

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Kökstyp	Kök
Boarea	121 m ²
Areakälla	Föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	<p>Välkommen till Krageholmsgatan 11A – ett modernt och trivsamt gavelradhus med ett av områdets bästa läge, längst ner på återvändsgata. Här bor du i ett barnvänligt område med direkt närhet till förskola, lekplatser, skog, kommunikationer och allmän service.</p> <p>Bostaden har en genomtänkt planlösning med sociala ytor på entréplan och en mer privat del på övre plan. Entrén välkomnar med klinkergolv och skjutdörrsgarderobers samt ingång till köket och tvättstugan. Köket är rymligt och erbjuder plats för matbord, köksinredning från Billingslöv och vitvaror från Miele. Bra ljusinsläpp genom altandörrarna som leder ut till den stensatta uteplatsen på entrésidan. Praktisk tvättstuga utrustad med tvättmaskin, torktumlare, värmepanna och förvaringsskåp.</p> <p>På entréplanet finns även generösa sällskapsytor där vardagsrummet erbjuder plats för både matgrupp och soffmöblemang.</p> <p>Övre plan rymmer fyra rymliga sovrum med garderobers samt ett helkaklat badrum med badkar.</p> <p>Genomgående parkettgolv och vita släta väggar. Stora fönster i tre väderstreck ger ett fint och bra ljusinsläpp.</p> <p>Utemiljön erbjuder stenlagda uteplatser, grästäppa, förråd och egen parkeringsplats.</p> <p>Området är uppbyggt med fyra huskroppar där förskjutningarna skapar privata uteplatser i både söder och norr. Den gemensamma innergården ramar in av träfasader, vinklar och vrår som ger området en unik karaktär. Föreningen har ett gemensamt soprum för sophantering.</p>

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Adress	Krageholmsgatan 11A, 26634 MUNKA-LJUNGBY
Lägenhetsnummer förening	A1
Balkong/uteplats	Uteplats finns. Stensatt uteplats på entrésidan och liten trädgård mot innergården med gräsmatta och stensatt uteplats.
Bilplats	Bilplats finns. Biluppställning framför bostaden samt gemensamma gästparkeringar på

FS06880

Sida 2 av 8

föreningens fastighet.

EKONOMI

Månadsavgift	6 689 kr. I månadsavgiften ingår tillgång till soprum, skötsel av gemensamma utrymmen (skottning, trädgårdsskötsel) och VA.
Andel i förening	5,238 %
Andel av årsavgift	5,24 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	1 360 613 kr. Den indirekta nettoskuldsättning visar hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Underlagen till beräkningen hämtas från bostadsrättsföreningen, från årsredovisning 2024 och utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Räfsan 4 i Munka Ljungby (org.nr 769639-4878)
Adress	C/O Sv Fastighetskoncept AB Svängedammsgatan 1, 23837 Oxie
Adresser i föreningen	Krageholmsgatan, 266 34 MUNKA-LJUNGBY
Fastighetsbeteckning	Ängelholm R fsan 4
Antal lägenheter	20 st

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansradhus
Byggår	2022
Fönster	3-glas med aluminiumprofiler
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Mekanisk
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Anslutet till fiber

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

FS06880

Sida 3 av 8

Förrådsbyggnad på entrésidan

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	1 791	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Väggavgift/snö	
Sotning	Försäkring		Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	1 791

Kommentar I kostnaden för el ingår hushållsel och uppvärmnings kostnad.

Elförbrukning 8 874 kWh/år

Nätbolag Öresundskraft

Elleverantör Tibber

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Munka-Ljungby är ett trevligt litet samhälle utanför Ängelholm som under de senaste åren haft en ökande popularitet. Munka-Ljungby är den perfekta byn för barnfamiljerna med både äldre, etablerade områden och nybyggnadsområden som ständigt växer. Här finns en väl sorterad livsmedelsbutik samt anrika konditori Centrum, padelbanor, tennisbanor, sporthallar, ridhus, golfbana, bibliotek och egen simhall i närområdet. Här finns flera förskolor och skola upp till åk 9. Närhet till skog och vattendrag samt Skåldervikens vackra sandstrand i Ängelholm

Kommunikation Det är goda kommunikationsmöjligheter från Munka-Ljungby till både Ängelholm, Klippan, Hässleholm och Helsingborg. Även E6:an finns ca 5 minuters bilfärd från centrala Munka-Ljungby. Ängelholm/Helsingborg Airport ligger ca 15 minuters bilfärd från Munka-Ljungby.

Närservice Barnvänliga Munka-Ljungby har både förskola och fritidshem och Toftaskolan med årskurserna F-9, det finns även en simhall på skolområdet. I byn finns även idrottsplats och vårdcentral. Den väl sorterade livsmedelsbutiken ICA Munka Allköp finns mitt i samhället och i närheten finns även det mysiga och omtyckta konditoriet Centrum.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Frances Strand

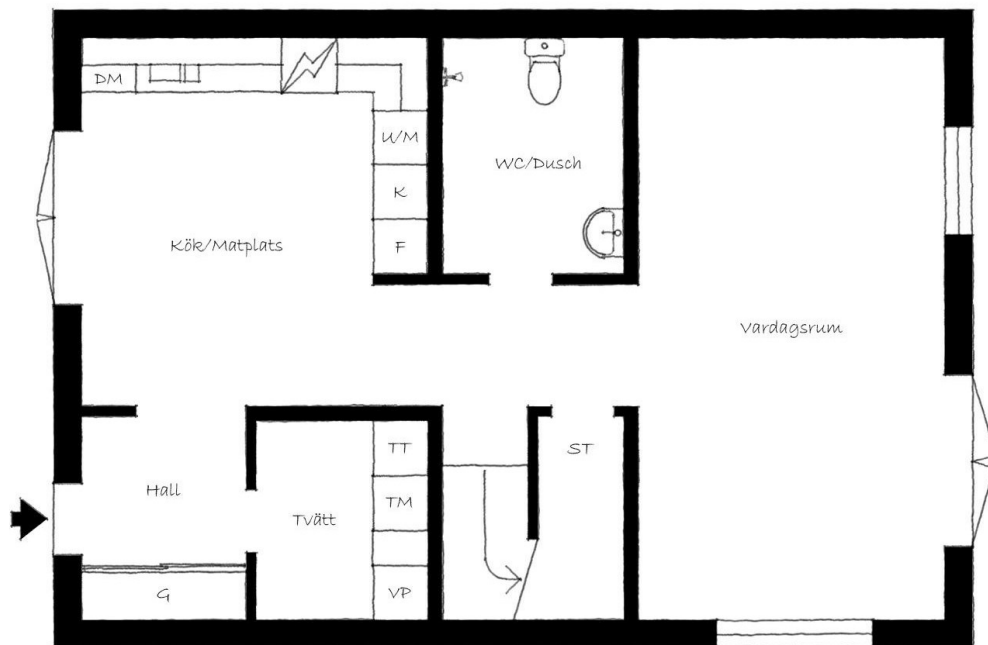
Reg.Fastighetsmäklare

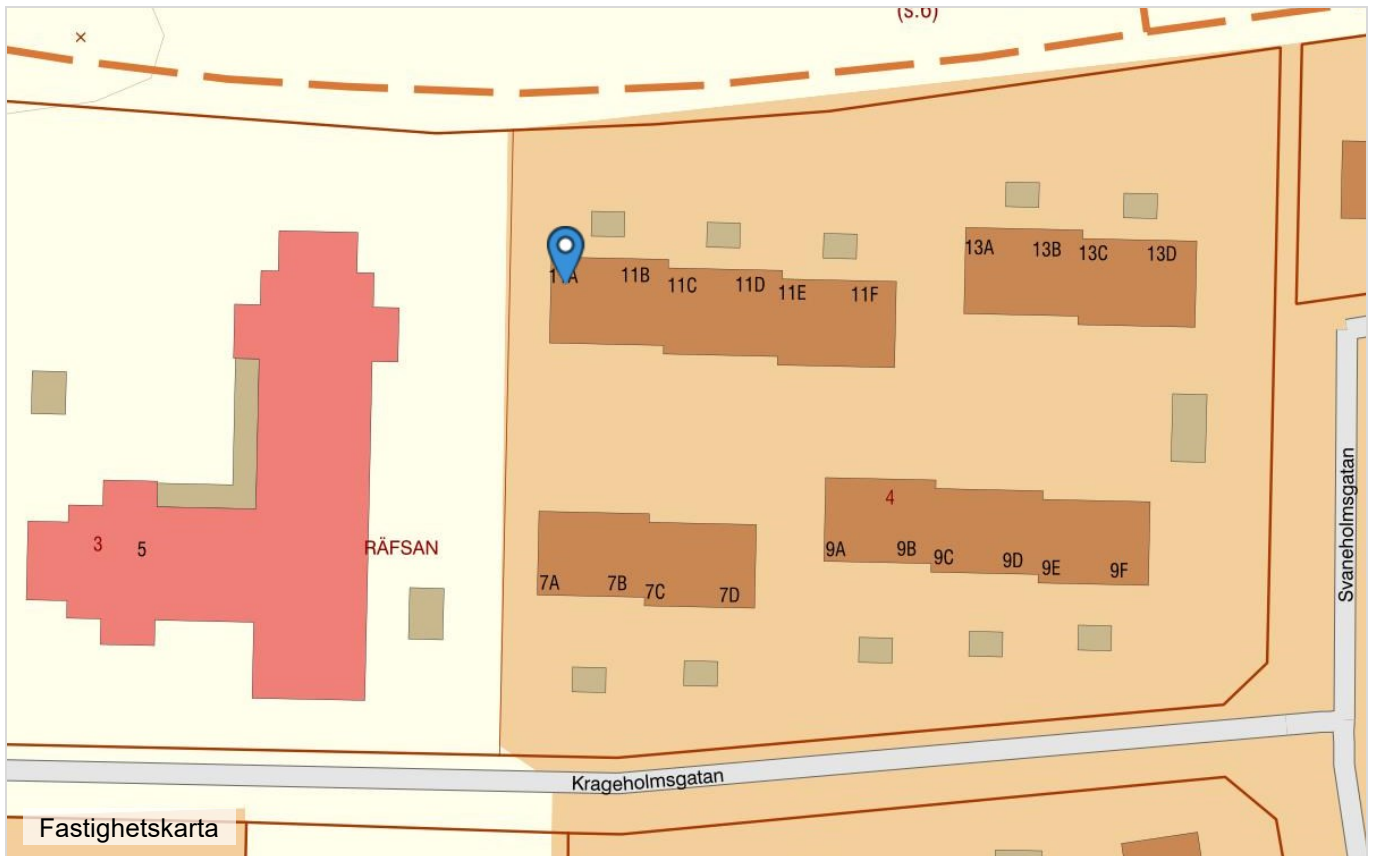
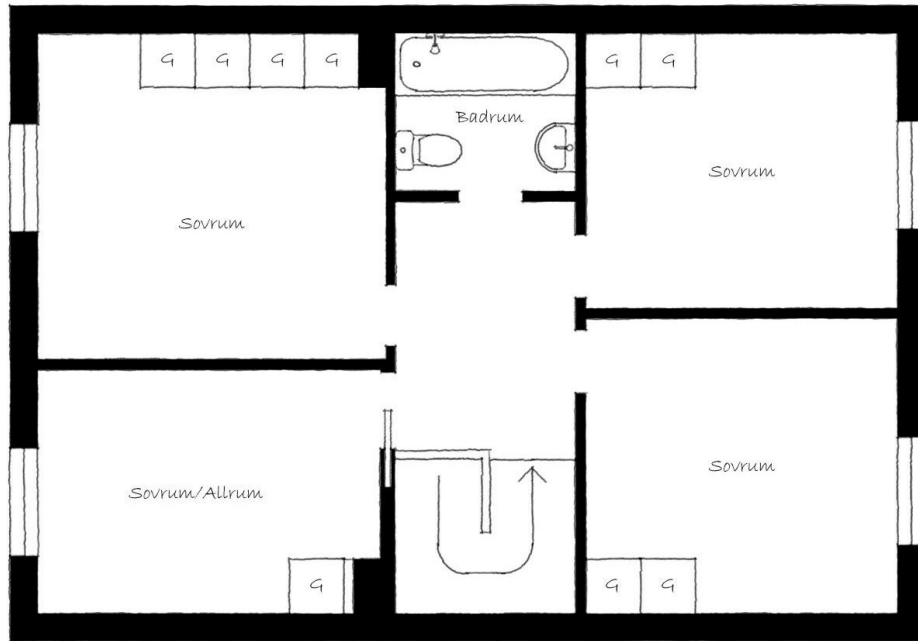
0735-43 01 29

frances@nkfast.se

"Mitt mål är att du som säljare ska bli mer än nöjd. För att nå dit anser jag att det förutom kunskap och stort engagemang krävs att man som mäklare har fingertoppskänsla."

Som mäklare får man ett stort förtroende som är förenat med ansvar som ska förvaltas och uppfylla olika förväntningar. Att möta upp olika människor i olika situationer där livet ofta är på väg in i en ny fas, är få förunnat och det roligaste jag vet. Vid en bostadsförsäljning finns det alltid många frågetecken och jag finns alltid tillgänglig för att kunna hjälpa till att räta ut dessa!





NADJAFI  KRISTENSEN
FASTIGHETS FÖRME DLING

Köpmansgatan 96, Båstad | Järnvägsgatan 23, Ängelholm | Pål Romares gata 5, Torekov
www.nkfast.se | info@nkfast.se | 0431 - 37 10 39

reklambild med konktaktuppgift