

Objektsbeskrivning

Stora Hult - Vejbystrand - Västra Ljungbyvägen 275



Välkomna till denna trevliga villa med tillhörande ekonomibyggnader som skapar möjlighet för dig som vill driva verksamhet på hemmaplan. På fastigheten fanns tidigare den populära smörebröds försäljningen Snitten. Trevlig trädgård med flera mysiga uteplatser och vackra vyer som skapar härlig känsla. Loge, stor carport och ombyggt garage. En promenad på tio minuter tar er ner till havet och den vackra sandstranden. Här bor man på lugnt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skolor och matbutik.

Pris	5 395 000 kr Utgångspris
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	113 m ² + biarea 71 m ²
Tomtarea	1 831 m ²
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3-4 sovrum
Boarea	113 m ² + biarea 71 m ²
Areakälla	taxeringsinformation Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Allmän beskrivning av interiören	I denna trevliga villa välkomnas du in i en hall med smart förvaring längs hela högersidan. På vänster hand finns ett modernt badrum samt trappa till övre plan & källarplan. Entréplanet domineras i övrigt av trevliga sällskapsytor i form av kök, matplats och vardagsrum som ligger i vinkel i en öppen planlösning. Här finns plats för både matrumsmöblemang och soffgrupper, den mysiga braskaminen som är centralt placerad höjer mysfaktorn i dessa social ytor. Som en förlängning av vardagsrummet/matplatsen ligger det inglasade uterummet med öppningsbara glaspartier som leder vidare ut till trädäcket. Genomgående ljusgrått klinkergolv i hall, kök och matplats. Vitlaserat parkettgolv i vardagsrum och uterum. På övre plan finns hall, wc och 2-3 sovrum. Idag används två av rummen som sovrum och ett som kontor. Inredd källare som inrymmer hall, wc, matkällare, duschrum, tvättstuga/pannrum med klädförvaring samt ett rymligt sovrum/allrum. Från hallen i källaren finns utgång till gården samt invändig trappa till entréplanet.
Loge/garage	Loge/garage med stora portar och gjuten platta, plats för större fordon. Del av logen är förberett för kök (inventarier ingår ej) har tidigare använts som kök till Snitten. Ca 14 x 8 m.
Ombyggt garage	Perfekt för egen verksamhet eller gästrum/gäststuga. Isolerat, luft-/luftvärmepump, el indraget samt vatten och avlopp. Ca 6 x 3 m.
Stor carport	Carport med plats för flera bilar/båt/släp.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Västra Ljungbyvägen 275, 266 51 Vejbystrand
Fastighetsbeteckning	Båstad Storahult 7:65
Tomt	1 831 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt
Vatten & avlopp	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Förmån: Avtalsservitut Avloppsledning, 12-IM12-2001/2431.1 Förmån: Officialservitut Väg, 11-FÖR-701.1 Förmån: Officialservitut Väg, 11-FÖR-915.1
Pantbrev	2 st, totalt 800 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 2 159 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 171 000 kr, småhusmark 988 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med källare
Byggår	1961
Fasad	Tegel
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Betong och trä
Fönster	Isolergalsfönster
Tak	Tegel
Uppvärmning	Vattenburen värme via pelletspanna
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber finns.
Övrigt	Fiber

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-09-18
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	103 kWh per m ² och år (primärenergital), 117 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	12 000	El	14 126	Vatten/avlopp	1 800
Renhållning	1 500	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	1 500	Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	30 926

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar	Försäkringskostnad är ej inkluderat.
Elförbrukning	10 444 kWh/år
Nätbolag	Bjäre kraft
Elleverantör	Fortum
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Vejbystrand är en kommungränsöverskridande tidigare tätort, huvudsakligen belägen i Ängelholms kommun i Skåne län men även innefattande en del av Båstads kommun. Första gången namnet på fiskeläget Vejbystrand förekommer är på en karta från 1865. Vejbystrand är i dag inte bara långsträckta badstränder. Här finns även ett par unika miljöer, såsom Trollskogen och Magnarpsheden. I dag har Vejbystrand vuxit till en ganska ordinär ort med omfattade villabebyggelse av det mest skiftande slag på åkrarna öster om bykärnan närmast hamnen.
Kommunikation	Vejbystrand har bra bussförbindelser till Ängelholm och flygplatsen finns inom 10 minuters körväg bort. Grannbyn Förslöv är idag med sin nya tågstation Bjärehalvöns centrum för kommunikation. Härifrån tar man sig enkelt till både Helsingborg, Köpenhamn och med buss runt på Bjärehalvön.
Närservice	I Vejbystrand finner man åretruntservice i form av mataffär, frisörer, pizzeria, pub, hotell och vandrarhem.
Övrigt	Vejbystrand var på 1800-talet en liten fiskeby i nordvästra delen av Vejby. Järnvägen med station i Vejbyslätt blev ett lyft för orten. En ny hamn byggdes 1933-1934, som ersatte den tidigare alltför lilla hamnen.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Miguel Ehrenfeldt
Reg. Fastighetsmäklare
0708-21 31 41

miguel@nkfast.se



Extra kontaktperson
Frances Strand
Reg. Fastighetsmäklare
0735-43 01 29

frances@nkfast.se





EN479

Sida 7 av 11







NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÄTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN



NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA. SKALA OCH MÄTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN

