

Objektsbeskrivning

Munka Ljungby - Sjöbackavägen 9



Vacker mindre herrgård med anrik historia, högt belägen i slutet av en praktfull dubbel bokallé. Här möts du av två majestätiska vårdträd, en parkliknande trädgård med dammar, blomstrande rododendron, köksträdgård, egen bokskog, lusthus och spabad. På gården finns ett karaktärsfullt boningshus med lantkök, bibliotek, kakelugnsrum och inglasat uterum med intilliggande inomhus pool som för tillfället är övertäckt. Nybyggt gårdshus från 2024 med tre rum och kök samt en uteplats i söderläge. För den hästintresserade finns ett charmigt stall med fem boxar, sadel och foderkammare. Här erbjuds även ridbana, rundcorall, lösdrift mm. Maskinhall, garage, gårdsbutik/kurslokal. Välkomna att kontakta Miguel eller Frances för mer information.

Pris	På förfrågan
Objekttyp	Hästgård
Areal	4,1769 ha
Antal skiften	1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

FS06985

Sida 1 av 12

Adress	Sjöbackavägen 9, 266 92 Munka-Ljungby
Fastighetsbeteckning	Ängelholm Hillarp 5:8 & Hillarp 23:9
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Samfällighet: Ängelholm munkaljungby s:4 Skattetal: mantal 7/1536
Samtaxerade fastigheter	ÄNGELHOLM HILLARP 23:9
Pantbrev	8 st, totalt 1 900 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	Totalt 5 067 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 286 000 kr, skog 294 000 kr, småhusbyggnader 3 620 000 kr, småhusmark 415 000 kr, övrigt 452 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 6 ha fördelat på skog 2 ha, åker 3 ha, övrigt 1 ha

MARK

Åkermark	Areal: 3 ha. Brukningsvärde: Normalt. Dränering: Tillfredsställande.
Skogsmark	Areal: 2 ha.
Fastigheten Hillarp 23:9	Areal: 0,77 ha

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ plans
Byggår	1910
Fasad	Puts
Stomme	Tegel
Grundläggning	Betongplatta/källare

Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglas
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Koppar och målad plåt
Uppvärmning	Värmepump luft/vatten
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiber
Tomt	Tomtarea 2500 m ² .
Vatten & avlopp	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp, 2019 trekammarbrunn med infiltration.

INTERIÖR

Antal rum 9 varav 4 sovrum

Boarea 253 m² + biarea 59 m²

Allmän beskrivning av interiören Välkommen till Bergsgården – en charmfull mindre herrgård med anrik historia, vackert belägen i slutet av en praktfull dubbel bokallé. Infarten ramar in av två ståtliga vårdträd och leder fram till en parkliknande trädgård med dammar, blomstrande rhododendron, köksträdgård, lusthus och spabad – en rofylld miljö med stor karaktär.

Boningshuset präglas av välbevarade detaljer och en varm, inbjudande atmosfär. Entrén välkomnar med plats för avhängning och trappa till det övre planet. Vidare finns ett rymligt och fullt utrustat kök i lantlig stil med vedspis och braskamin samt gott om plats för ett större matbord. Under köket finns även en praktisk mat- och vinkällare.

De generösa sällskapsytorna omfattar ett stort vardagsrum med vackert ljusinsläpp och plats för flera möblemang. Intill ligger ett rum med kakelugn samt ett bibliotek. Ett genomgångsrum leder vidare till ett inglasat uterum och en intilliggande inomhuspool, som för närvarande är övertäckt.

På övre plan finns tre sovrum, ett helkaklat badrum med dusch samt ett rymligt allrum med öppet upp tillnock. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusflöde och skapar en luftig känsla. Gedigna trägol, synliga takbjälkar och klassiska spegeldörrar förstärker hemmets tidlösa charm och bidrar till en varm och inbjudande helhet.

Kök Stort charmigt kök och matplats i vinkel. Köks inredning från Marbodal i lantlig stil. Den ursprungliga murade vedspisen är bevarad och ger nu plats åt vedspis, kamin, gasspis, ugn, fläkt och arbetsyta. Kökets maskinpark består av gasspis, ugn, spisfläkt, mikrovågsugn, kyl/frys och diskmaskin. Vackra materialval med Qvesarum-stengolv, trägolv och skiffer förstärker känslan av kvalitet och tidlös elegans.

Utemiljön Denna trädgård är både en upplevelse och en plats för avkoppling. Här porlar bäcken och vatten rinner från vattenfall ner i dammarna med kräftor och fisk, praktfulla

rododendronbuskage ger färgexplosioner under våren. Lummig woodlanddel med stenlagd trappa som leder vidare till köksträdgård, bärbuskar, örtagård, silverpäronträd och romantisk syrenberså.

För sociala stunder finns boulebana, flera uteplatser i olika väderstreck och ett charmigt lusthus. Tomten ramas in av skogsparti bakom huset med den egna bokskogen och blicken kan även vila på de öppna hagarna intill – en harmonisk kombination av naturens skönhet och genomtänkt trädgårdsdesign.

Allt i ett avskilt läge med närhet till bra serviceutbud och kommunikation – detta är ett livsstilsboende för dig som söker det unika, rofyllda och naturnära med historisk själ.

Fastigheten 23:9 0,77 ha

Citat från säljarna "Första gången jag körde uppför den mäktiga bokalle'n till Bergsgården kände jag hur positiva energier flödade emot mig. Här kommer jag att trivas var min första tanke Den känslan har bestått och är en av anledningarna till att vi bott här i nära 25 år."

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2025-09-09

Energiklass Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 79 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		EI	34 000	Vatten/avlopp	1 470
Renhållning	2 750	Samfällighet/GA	1 500	Vägavgift/snö	
Sotning	300	Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	40 020

Kommentar Kostnad för försäkring tillkommer

Elförbrukning 16 314 kWh/år

Nätbolag Öresundskraft

Elleverantör Bodens EI

1-plan

Byggnadstyp 1-plan

Byggår 2024

Uppvärmning Luft-/luft värmepump

Tomt Tomtarea 2500 m².

INTERIÖR

Antal rum 3

Boarea 65 m²

Allmän beskrivning av interiören

År 2024 stod gårdshuset klart, ett modernt hus i ett plan som är uppfört i stil som harmoniserar med gårdens charmiga och eleganta stil. Huset omfattar 65 kvm med hall och praktisk klädavhängning, två sovrum, vardagsrum, kök samt badrum med klinkergolv, kakel/målade väggar, dusch, toalett, handfat i kommod samt tvättmaskin. Lantligt kök med plats för matrums möblemang. Utrustat med kyl/frys, diskmaskin, ugn med spishäll och fläkt. Luft-/luftvärmepump ger behaglig uppvärmning året runt. Från det stora trädäcket njuter du av en rofylld utsikt över hagarna. Dessutom finns möjlighet att inreda ett sovloft för extra sängplatser eller smart förvaring.

EKONOMIBYGGNADER

Stall, maskinhall mm, värdeår före 1980

Ett charmigt och välhållet stall som förenar karaktär med funktion. Här finns fem murade boxar, varav tre med praktiska delbara dörrar som ger direktutgång för hästarna. Stallet är utrustat med både spolspilta och sadelkammare. Därtill finns ett stort extra utrymme som nås via stallet med stengolv och luft-/luftvärmepump som idag används som kombinerad sadelkammare och showroom – perfekt att anpassa efter egna behov. Utanför stallet finns även ridbana, rundcorall, lösdrift och flera hagar.

Area 151 kvm.

Beskaffenhet: Normalt.

Maskinhall, verkstad, mm, värdeår 1980-

Area 160 kvm. Beskaffenhet: Bättre.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Renoveringar

- 2025 köksluckorna målades om
- 2024 Gårdshuset blev färdigbyggt och trädäcket anlades sist av allt
- 2024 stenläggningen lagd mellan huset och stallet.
- 2024 byttes betongtaket på poolhuset mot tegelpannor
- 2024 reparerat staketen i hagarna. Nästan färdig målat runt om.
- 2023 startade byggnation av gårdshuset
- 2024 Fasaden på huset putsades om.
- 2023 ny LG kyl/frys
- 2023 ny diskmaskin Miele
- 2022 bytt ut samtliga funktioner på ILVE gasspis.
- 2022 Behandlat samtliga yttertaket med algmedel
- 2021 Guldfisk-dammar anläggs.
- 2020 flyttade lusthuset intill dammarna
- 2020 Installerade solcellsanläggningen

2019 stenläggning på baksidan samt glasdörrar in.
 2018 anlades corallen
 2018 golv/tak lades över vedförrådet
 2018 Loggian glasades in.
 2017 Monterade 10 st gjutjärns lyktor i allén från Kulturjärn
 2016 inomhus swimmingpoolen i poolhuset täcktes över.
 2016 Fönsterbänkar i sten kompletterades
 2015 Byggdes butiken/möbelrenoverings verkstad från att varit kurslokal.
 2014 väggen revs mellan Tegelrummet och Bryggghuset. Grovingång, kontoret och tvättstugan byggdes.
 2013 Byggde garaget/snickarverkstad
 2012 Bytte ut vedpannan och kompletterade med accumulator tankar samt vatten/luft pump.
 2011 Kakelugns rummets golv isolerades, golvvärme lades in, nytt trägolv. Väggarna och taket målades.
 2006 sammanbyggdes köket och bryggghuset och ett tegelstengolv lades in
 2006 Logen, traktorgarage och smedjan byggdes
 2006 nytt furu golv lades in i stora rummet
 2005 Ny köksinredning, stengolv, spiskåpa
 2005 golvvärme lades in i hela bottenvåningen
 2005 Revs väggar mellan kök och sovrum samt att källartrappan täcktes över.
 2004 byggde vi om övervåningen med bl.a. öppet i nock samt ett fönsterparti på baksidan med hjälp av PEAB
 2004 planterade aroniahäcken runt ridbanan
 2003 byggde stallet
 2003 ridbanan anlades
 2003 byttes samtliga fönster i huset på övervåningen

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	<i>Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.</i>
Elförbrukning	16 314 kWh/år
Nätbolag	Öresundskraft
Elleverantör	Bodens El
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar

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 Skäldervikens 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 välsorterade 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
Miguel Ehrenfeldt
Reg. Fastighetsmäklare
0708-21 31 41

miguel@nkfast.se



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

frances@nkfast.se



FS06985

Sida 8 av 12



FS06985

Sida 9 av 12





FS06985

Sida 11 av 12

