

Objektsbeskrivning

Munka Ljungby - Östra Storgatan 17



Det finns hus som bara är byggnader. Och så finns det hus som blir en del av en plats. Gamla kommunalhuset är ett sådant hus.

Under omkring ett sekel var byggnaden i kommunens ägo, och generationer av Munka-Ljungbybor har haft anledning att kliva innanför dess dörrar. Här har funnits bank, skola, kommunal verksamhet och arrestlokal, och under krigsåren användes huset som ransoneringskontor. Nu väntar nästa kapitel.

Den här gången som ett personligt hem för någon som uppskattar det genuina, det vackra och det som inte går att massproducera. Ett hem med historia, men utan att leva i det förflutna.

Och kanske överraskar huset allra mest när man kliver innanför dörren. Trots det centrala läget och närheten till gatan är det påtagligt tyst och rofyllt inne i huset. De tjocka väggarna skapar en stillhet som inte alls är självklar utifrån.

Här möts bevarad karaktär och moderna bekvämligheter, generösa ytor och en uppvuxen trädgård. Ett hem med en historia som redan är skriven – men där nästa kapitel väntar på sin ägare.

Välkomna att kontakta Miguel eller Frances för att boka tid för visning!

Pris	3 895 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	158 m ²
Tomtarea	1 889 m ²

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 3 sovrum

Boarea 158 m²

Areakälla taxeringsinformation
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören

Gamla kommunalhuset – ett hem med själ

Vissa hem är vackra. Andra har något mer – en känsla, en historia och en själ som inte går att bygga i efterhand.

Mitt i Munka-Ljungby ligger Gamla kommunalhuset, ett av samhällets mest välkända hus. Med anor från tidigt 1800-tal har byggnaden under omkring hundra år varit en del av kommunens verksamhet. Här har bland annat funnits bank, skola, kommunal verksamhet och arrestlokal, och under krigsåren användes huset som ransoneringskontor.

I dag är huset ett omsorgsfullt förädlad och mycket personligt hem om 158 m², där den historiska karaktären möter ett bekvämt och modernt boende. Här behöver du inte välja mellan charm och funktion. Du får båda.

Ett hem med själ

Redan utifrån märks husets speciella karaktär. Den vita träfasaden, naturstenssockeln, spröjsade fönstren och det fina listtaket, som ger huset en tidlös och självklar närvaro.

På insidan fortsätter känslan med handslaget tegelgolv, vit pärlspont, ekparkett och gedigna trädetaljer. Det är inte ett hem som försöker skapa karaktär. Karaktären finns redan där.

Centralt läge med oväntat lugn

Huset ligger centralt, alldeles intill gatan som löper genom Munka-Ljungby. Ändå är det första många lägger märke till när de kommer in hur stilla det är.

De tjocka väggarna skapar en påtaglig tystnad och ett lugn som inte är självklart från husets yttre läge. Väl inne är det den rofyllda känslan som tar över – en fin kontrast till närheten till byns liv och rörelse.

Utsidan berättar en sak, insidan en annan. Det är något man bäst upplever på plats.

Köket som husets hjärta

Det påkostade Ballingslövök, tidigare ägt av en välkänd kock, är gjort för både matlagning och umgänge. Den stora köksön blir den naturliga samlingspunkten när familj och vänner kommer på besök.

Här finns också en av husets kaminer, medan ytterligare en finns i biblioteket. Tillsammans tillför de värme och atmosfär under årets kallare månader.

De generösa sällskapsytorna ger gott om plats för både vardag och fest. Flera sovrum, ett påkostat badrum med dusch och badkar samt separat gästtoalett gör huset lika funktionellt som personligt.

En trädgård som redan har vuxit upp

Till huset hör en 1 889 m² stor, uppvuxen och parkliknande tomt. De stora träden och den mogna grönskan skapar en känsla av avskildhet trots det centrala läget.

Blommande rhododendron, generösa gräsytor och naturliga gröna rum ger plats för morgonkaffe, avkoppling, lek och långa middagar under sommarkvällarna.

Det här är en trädgård som inte behöver växa upp med nästa ägare.

48 m² – mer än bara ett garage

På fastigheten finns dessutom ett nybyggt dubbelgarage om 48 m². Garaget är isolerat och uppvärmt med egen luft/luftvärmepump och har 3-fasuttag.

De två stora portarna och den generösa takhöjden på cirka tre meter gör utrymmet användbart långt bortom traditionell bilförvaring. Här finns plats för två bilar, motorcyklar eller annan hobbyverksamhet – kanske en egen verkstad, studio eller arbetsplats.

Ett välutrustat och flexibelt utrymme som många moderna villor helt enkelt inte kan erbjuda.

Möjligheter för framtiden

Huset är redan idag ett komplett hem, men erbjuder samtidigt utrymme att utvecklas vidare. Den stora vinden har potential att inredas och källaren erbjuder ytterligare utrymmen – kanske för förvaring, hobby eller en personlig vinkällare.

Det fina är att möjligheterna finns där utan att något behöver göras för att huset ska fungera idag.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Östra Storgatan 17, 266 32 Munka-Ljungby
Fastighetsbeteckning	Ängelholm Oxeln 7

Tomt	1 889 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Lättskött tomt medstensatt uteplats som vetter mot den stora gräsmattan. Här växer vackra rhododendron tillsammans med ståtliga bokträd som ramar in tomten och skapar en rofylld utemiljö.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Detaljplan (1998-04-07)
Servitut, samfällighet, GAm.m.	Samfällighet: Ängelholm munkaljungby s:4 Avtalsservitut Va-ledningar Last: Avtalsservitut Va-ledningar, 12-IM12-97/12311.1 Skattetal: mantal 11/11520
Pantbrev	8 st, totalt 1 389 400 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 2 494 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 758 000 kr, småhusmark 736 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plan med källare
Byggår	1871. Enligt säljarens uppgifter
Fasad	Träpanel
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas, kopplade
Tak	Listtak (Papp)
Utvändigt plåtarbete	Plåt
Uppvärmning	Luft/luft värmepumpar & kaminer
Tv & bredband	Fiber finns.
Renoveringar	2019: Takbyte Kamin Extern köksfläkt Renovering av skorsten

2020:
Dagvatten
Stensättning

2019-2020:
Uppfört nytt dubbelgarage
Luft/luft

2019-2021:
Utvändig målning
Uppgradering el

Övrigt

Huset är förbesiktigt & säljaren tecknar dolda fel-försäkring.

Den alternativa planlösning (under bilder) visar en utvändig trappa som inte är uppförd. Bygglov/slutbesked för denna är beviljat för dig som skulle vilja ha en ingång från husets trädgårdssida.

ÖVRIGA BYGGNADER

Stort garage med dubbla höga portar, byggnadsyta om 49,5 kvm och inre takhöjd på 3 m. Erbjuder möjlighet till garageplats för större fordon som exempelvis skåpbil eller husbil samt möjlighet att nyttja som verkstad eller för verksamhet. Garaget har gjuten platta, är isolerat och luft/luft värmepump finns installerad samt trefasuttag.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-12-05
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	112 kWh per m ² och år (primärenergital), 66 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	29 237	El	Vatten/avlopp	4 724
Renhållning	2 752	Samfällighet/GA	Välgavgift/snö	
Sotning	750	Försäkring	Underhåll	
Övrigt	1 200			
Summa årskostnad				38 663

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar I kostnaden för el ingår uppvärmning och hushållsel. Posten övrigt avser ved 2 kbm. Kostnad för försäkring tillkommer.

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 välsorterad 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 samt E4:an. Ängelholm/Helsingborg Airport ligger ca 15 minuters bilfärd från Munka-Ljungby. Goda kommunikationer till Malmö och Köpenhamn. 3 flyplatser, två europavägar

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



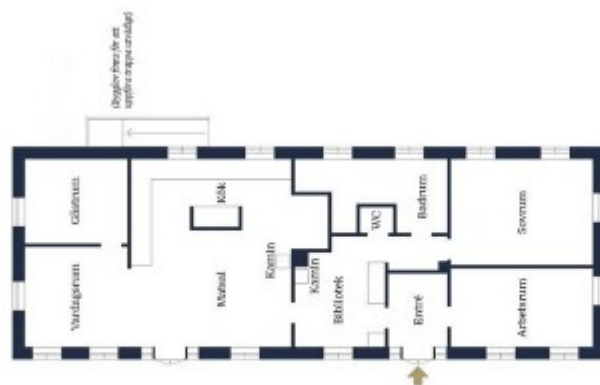
FS07610

Sida 7 av 10



FS07610

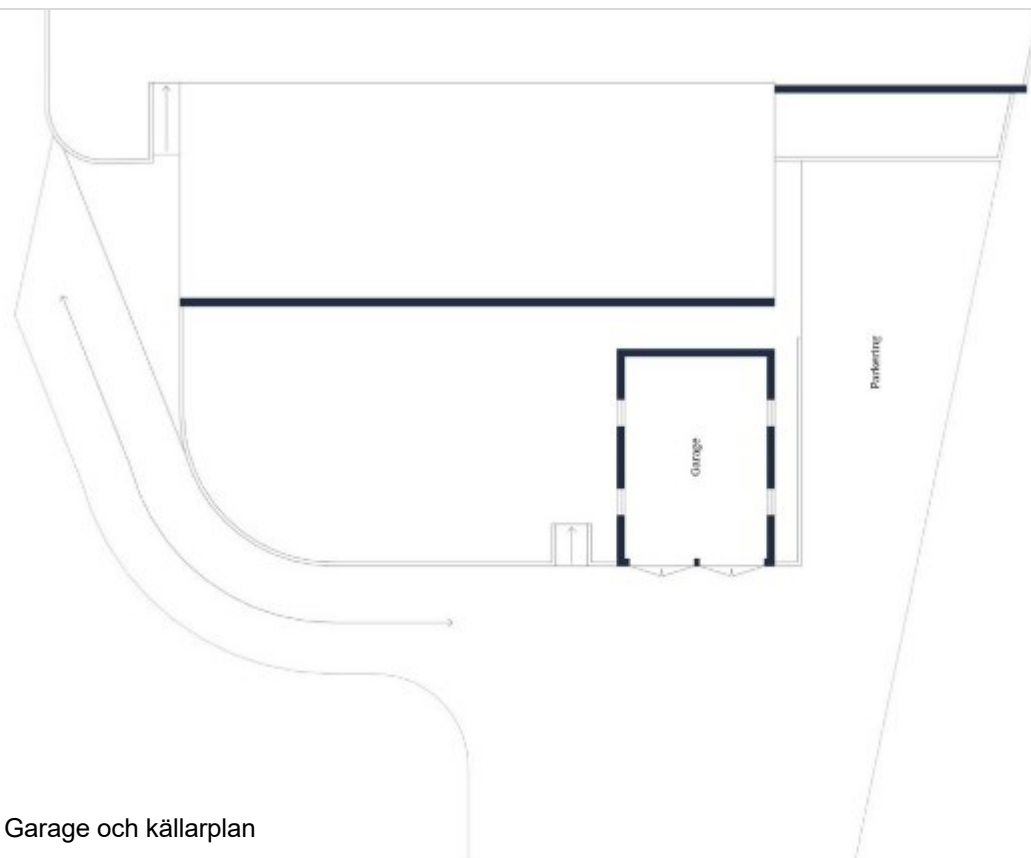
Sida 8 av 10



NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Östra Storgatan 17

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Östra Storgatan 17

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA

