

Objektsbeskrivning

Munka Ljungby - Snäckebotorpsvägen 79



Välkomna till Skräddarebygget, på naturskönt läge, omgiven av skog och med närhet till Rössjön och Västersjön, ligger denna mångsidiga gård med stor potential. Här finns två boningshus, stall med sex boxar, ridbana, hagar och flera ekonomibyggnader. Därtill damm med bastubyggnad, fristående uterum och utrymmen för djurhållning. En fastighet med många möjligheter för dig som drömmer om livet på landet, med plats för hästar, djur, hobby och egna projekt. Välkommen att kontakta Miguel eller Frances för att boka tid för visning!

Pris	6 500 000 kr
Objekttyp	Gård/Jordbruk/Skog
Areal	7,6796 ha
Antal skiften	2

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Skräddarbygget - på naturskönt läge, omgiven av skog och med närhet till både Rössjön

FS07074

Sida 1 av 11

och Västersjön, ligger denna mångsidiga gårdsfastighet med stora möjligheter för er som söker ett liv på landet. Här finns två boningshus samt en varierad uppsättning ekonomibyggnader och anläggningar som ger förutsättningar för hästhållning, djurverksamhet, hobby eller annan småskalig verksamhet.

Fastigheten omfattar bland annat stall med sex boxar, maskinhall, verkstad, lada, ridbana och hagar. Här finns även ett fristående uterum, en damm med intilliggande bastubyggnad och brygga samt en separat byggnad som i dag används för får och minigrisar, med en avskild del för höns. Sammantaget en gård med flera användningsområden och utrymme att utveckla efter egna intressen och behov.

Huvudbyggnaden är uppförd i 1½-plan och har en planlösning med generösa sällskapsytor där kök och vardagsrum samspelar i en öppen helhet. Här finns även tre sovrum, två badrum, tvättstuga och groventréer.

Det andra boningshuset har anor från 1700-talet, ett mysigt torp med moderna bekvämligheter - tre rum, kök med matplats samt badrum. Bra möjlighet för generationsboende, uthyrning, gäster eller annan användning utifrån behov.

En fastighet för dig som söker mer än ett traditionellt boende och vill skapa en tillvaro med plats för både djur, verksamhet och ett aktivt liv på landet.

Adress	Snäckebotorpsvägen 79, 266 95 Munka-Ljungby
Fastighetsbeteckning	Ängelholm Lärkeröd 7:12
Planbestämmelser	Fornlämning (1 st)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut D-2024-00390902:1 Last: Avtalsservitut Elledning, D202400390902:1.1 Last: Ledningsrätt Starkström, 1182-68.1 Last: Ledningsrätt Starkström,tele, 1292-1486.4 Last: Ledningsrätt Starkströmsledning med vägrätt., 1260-2023/3.1 Last: Officialservitut Avloppsledning, 11-TÅS-571.1 Last: Officialservitut Vattenledning, 11-TÅS-571.2 Last: Officialservitut Vattentäkt, 11-TÅS-571.3
Pantbrev	7 st, totalt 4 577 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2026
Taxeringsvärde	Totalt 4 087 000 kr, fördelat på betesmark 78 000 kr, ekonomibyggnader 313 000 kr, skog 293 000 kr, småhusbyggnader 3 169 000 kr, småhusmark 234 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 7 ha fördelat på bete 3 ha, skog 4 ha

MARK

Betesmark	Areal: 3 ha. Brukningsvärde: 30 % lägre avkastn och kvalitet, ev skogsmark i framtiden.
Skogsmark	Areal: 4 ha.

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	1987
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Jordvärme
Tv & bredband	Fiber finns indraget till boningshuset.
Byggnad övrigt	Efter att energideklarationen utfördes har solceller installerats samt ny luft/luft och innanfönster i gästhuset.
Tomt	Tomtarea 2000 m².
Vatten & avlopp	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
INTERIÖR	
Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	205 m² + biarea 12 m²
Allmän beskrivning av interiören	Via farstun välkomnas man in i en rymlig hall med platsbyggd klädförvaring, klinkergolv vid entrén och trappa till övre plan. Entréplanet präglas av generösa sällskapsytor där kök, matplats och vardagsrum samspelar i en öppen planlösning. Stora fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och vardagsrummets generösa takhöjd förstärker den luftiga

känslan. Braskaminen tillför värme och bidrar till husets ombonade atmosfär. Från vardagsrummet finns utgång till stensatt uteplats som leder vidare till inglasat uterum med öppen spis. På entréplanet finns även tvättstuga, liten klädkammare, kontor/hobbyrum, helkaklat badrum med dusch, groventréer samt ett praktiskt skafferi med kylaggregat.

Det övre planet är fördelat på rymligt, genomgående allrum med utgång till balkong, lite klädkammare, ett badrum med bubbelbadkar samt två sovrum, varav det ena sovrummet har en garderobsvägg med skjutdörrar som ger gott om förvaringsutrymme.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2022-09-08
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	123 kWh per m ² och år (primärenergital), 63 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	44 300	Vatten/avlopp	2 900
Renhållning	2 752	Samfällighet/GA	800	Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					51 252

Kommentar Driftkostnaderna avser kostnaderna för hela fastigheten, inklusive två boningshus och ekonomibyggnader. Den totala elförbrukningen av el är 20 235 kwh (2025). 11421 kwh egen produktion varav 4915 kwh sålt och 6506 kwh förbrukat till fastigheten.

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 12 817 kr.

Elförbrukning 20 235 kWh/år

Nätbolag Eon

Elleverantör Tibber

1-plans

Byggnadstyp 1-plans

Byggår 1850

Uppvärmning Luft/luft värmepump (2023), eldstäder, radiatorer

Tomt Tomtarea 2000 m².

INTERIÖR

Antal rum 2

Boarea 58 m²

Allmän beskrivning av interiören

Ett charmigt boende där modern bekvämlighet möter den genuina torpkänslan. Via entrén nås en hall med ingång till badrummet med tvättmöjlighet och vidare till det moderna köket, renoverat 2025, där dagens funktion samspelar fint med husets äldre karaktär. Här finns matplats och vedspis som förstärker den lantliga atmosfären. Vidare ligger ett allrum med gediget trägolv och kamin samt ett sovrum och en separat sovalkov. För den som önskar mer utrymme finns möjlighet att inreda intilliggande delar av torpet samt loftet.

EKONOMIBYGGNADER

Djurstall, maskinhall, värdeår före 1980

Area 123 kvm. Beskaffenhet: Enklare.

Djurstall för hästar, värdeår 1980-, Area 126 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

Stall som idag är inrett med 6 st boxar, spolspilta, loft och uppvärmd sadelkammare. Gjuten platta och utgångar i vardera ende av stallgången, en leder direkt ut till hage. Flyttbara boxväggar för flexibel storlek på boxarna, vattenkoppar och mekanisk ventilation. Godkänd gödselplatta i anslutning till stallet.

Maskinhall, gårdsverkstad värdeår 1980-

Area 64 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

Renoveringar

Renoveringar:

2026:

- Uppfräschning och målning stall
- Ny belysning stall
- Nya golv vardagsrum uppe

2025:

- Ny el i logen och ny belysning
- Innanfönster lilla huset / Torpet (2024/2025)
- Förbättrat kök i båda husen vitvaror och uppfräschning

2024:

- Nya vattenledningar och dusch i lilla huset / Torpet
- Renoverat vattenreningsfiltret
- Byte takbalk i lilla huset / Torpet

2023:

- Solceller 15,7kwh
- Nya golv ena sovrum uppe
- Byte fönster och balkongdörr ovanvåning
- Ny luft/luft värmepump lilla huset / Torpet
- Nya rör lilla huset / Torpet

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. 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



FS07074

Sida 7 av 11

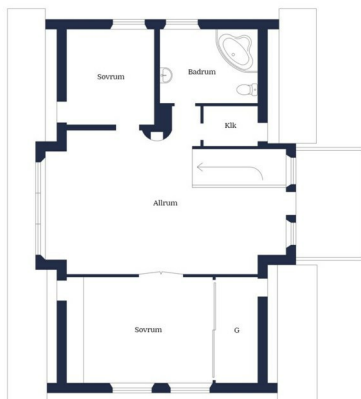




NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Snäckebotorpsvägen 79

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG. VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



NADJAFI & KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Snäckebotorpsvägen 79

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



