

## Objektsbeskrivning

### Ängelsbäck - Ängelsbäcks byaväg 40



*Familjevilla med garage i populära Ängelsbäck - Naturen inpå knuten!*

<b>Pris</b>	2 750 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Friliggande villa
<b>Antal rum</b>	4
<b>Boarea</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	953 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	4 varav 1 sovrum (möjlighet att göra ytterligare två sovrum på ovanplan)
<b>Boarea</b>	120 m <sup>2</sup> + biarea 48 m <sup>2</sup>

RB-954493

Sida 1 av 4

<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Man stiger in i en hall med gott om plats för avhängning. Rakt fram nås kök (inkluderande spis, fläkt, kyl och frys) med matplats samt utgång till ljus uterum med braskamin. Vidare intill köket ligger två luftiga rum i fil med varandra som med fördel kan användas som både matsal och vardagsrum. En halvtrappa ner från hallen nås ett helkaklat badrum (inkluderande wc, handfat och duschkabin).</p> <p>På ovanvåningen möts man av ett allrum med utgång till inglasad balkong. Detta utrymme kan med fördel göras om till ytterligare ett till två sovrum. Vidare nås ett stort sovrum med gott om garderobsutrymmen.</p> <p>Källaren erbjuder gillestuga för extra sovplatser- eller varför inte ett bio-rum? Här finns även pannrum/verkstad, tvättstuga samt en väl tilltagen matkällare.</p> <p>Huset har fram till idag använts som permanentbostad, men lämpar sig även väl för fritidsbruk.</p>

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Beskrivning</b>	I mysiga Ängelsbäck erbjuder vi nu familjevilla med härlig trädgårdstomt och garage. I nästan 60 år har fastigheten funnits i samma familjs ägo och har under hela innehavstiden nyttjats som permanentbostad, men lämpar sig även väl som fritidsbostad. Här erbjuds bottenplan med hall, kök, matrum, vardagsrum, badrum och ett stort inglasat uterum med braskamin. Ovanvåningen består av ett stort sovrum samt ett luftigt och öppet rum varifrån man når balkong med glasparti. Detta rum kan med fördel göras om till ytterligare ett till två sovrum. I källaren finns bra förvaringsutrymmen, tvättmöjligheter samt en stor gillestuga. Perfekt möjlighet för dig som söker gediget 30-talshus att modernisera i eget tycke och smak. Här bor man lugnt på landet i naturskön miljö och med närhet till en av Bjärehalvöns mysigaste sandstränder. Välkomna att boka er visning!
<b>Adress</b>	Ängelsbäcks byaväg 40, 26992 Båstad
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Ängelsbäck 22:2
<b>Tomt</b>	953 m <sup>2</sup> , friköpt. Trädgårdstomt med möjlighet till flertalet utelätscher.
<b>Uteplats</b>	Gräsytor, balkong samt uterum.
<b>Bilplats</b>	Asfalterad uppfart med plats för flera bilar. Garage med plats för en bil.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 341 000 kr

## TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
---------------	---------------------------

<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 1 855 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 877 000 kr, småhusmark 978 000 kr

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan med källare
<b>Byggår</b>	1938
<b>Fasad</b>	Tegel och trä
<b>Stomme</b>	Tegel
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glas kopplade
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Luft-/vattenvärmepanna -08, braskamin i uterum
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber finns.
<b>Renoveringar</b>	1975 - Daporka-isolering av huset 1988 - Takbyte 2000 - Klätt huset med tegel/isolering 2008 - Ny värmepanna 2022 - Omklädning gavlar/isolering

## ÖVRIGA BYGGNADER

Garage, förråd och friggebod.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2025-03-05
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	110 kWh per m <sup>2</sup> och år



---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	22 000	EI	0	Vatten/avlopp	9 200	
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	500	Försäkring	4 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>38 000</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

**Kommentar** Uppvärmningskostnaden avser även hushållsel och baseras på faktisk förbrukning de senaste 12 månaderna vid permanentboende.

**Elförbrukning** 10 838 kWh/år

**Nätbolag** Bjäre Kraft

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## ÖVRIGT

---

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Rebecca Brandquist  
Fastighetsmäklare  
0708-499477

rebecca@stigbertils.com