





## Sommardröm med utsikt över Laholmsbukten

Huset som byggdes 1948 ligger högt med vacker vy över Laholmsbukten från samtliga våningsplan. Ljuset flödar, och från vår till höst njuter man av solen på terrassen och i trädgården. Husets entréväning har öppen planlösning med en hall, gäst wc, vardagsrum, allrum med braskamin och kök. Även övervåningen har öppen planlösning och därtill ett badrum. Det finns möjlighet att dela av och skapa två separata sovrum. I källaren finns ytterligare ett rum som kan användas som sovrum. Huset behöver kärlek, vilket ger dig möjlighet att sätta din egen prägel och skapa ditt drömhäus. Äppledalen ligger på en nedlagd fruktodling i Hallandsåsens sluttning. Det är ett barnvänligt område med promenadavstånd till förskola, grundskola och gymnasium samt Båstads centrum, och med cykel tar du dig snabbt till havet.

Välkommen på visning!  
Fastighetsmäklare Lajla af Trolle 0763-44 37 00

**Ängelholmsvägen 162 | Äppledalen, Båstad**  
**4 rok | 94 kvm | Tomt 1205 kvm**  
**5.400.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Lajla af Trolle, 076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att  
se objektet på vår hemsida.

# Beskrivning

## Farstu

Huset har en praktisk farstuvist med tak som skyddar mot både regn, snö och alltför starkt solsken. Farstuvisten kan även inredas, exempelvis med två stolar och ett mindre bord.

## Hall

Hallen är välkomnande med bra förvaringsmöjligheter i form av en funktionell klädkammare. En spegeldörr med glas leder in till köket. Här finns även en liten gäst toalett. Öppen planlösning leder in till vardagsrummet. Väggarna är tapetserade med en ljustapet och golvet belagt med klinker.

## Gäst toalett

Praktisk gästtoalett med vit kommod med handfat och spegel. En vägg är klädd med kakel och de andra är tapetserade och golvet är belagt med klinker.

## Vardagsrum

Solen strålar in genom vardagsrumsfönstren, och här finns det gott om plats för en soffgrupp. Här finns även trappan upp till övervåningen. Väggarna tapetserade med en ljus tapet och brädgolvet är vitlaserat

## Allrum

I fil med vardagsrummet ligger ett allrum med fönster i två väderstreck och utsikt över havet. Här finns det gott om plats för en soffa, fåtölj, TV-bänk och här finns en kamin som förgyller kvällarna när hösten närmar sig. Brädgolvet är vitlaserat, väggarna tapetserade med en ljus tapet

## Kök

Husets kök har fönster i tre väderstreck, och spegeldörr med glas mot hallen här letar sig dagsljuset även in från ett tredje håll genom ett fönster från verandan.

Köket bjuder in till både matlagning och umgänge,

och det finns plats för ett köksbord.

Hemmakockarna har bra svängrum, och det är trevligt att stå och titta ut mot Laholmsbukten medan man skalar potatis. Dessutom finns här ett väl tilltaget gå-in-skafferi. Skåpen har luckor och lådor i fur och rummet pryds av murstocken i tegel som ger en fin karaktär. En mindre rostfrivask och induktionshäll är infällda i en bänkskiva som klädd med vitt kakel. Ugn och mikrougn är infällda i köksinredningen. Kylskåpet och diskmaskin - går i vitt. Den rostfria diskbänken är infälld i en laminatskiva. Stänkskydd av tegel som i skorstensmuren. Väggarna är tapetserade med ljus tapet och golvet är belagt med brädgolv som vitlaserats och klinker.

## Övervåning

Övervåningen har öppenplanlösning med snedtak och ett badrum. Väggarna är tapetserade med ljus tapet och golvet belagt med laminat.

## Sovrum

Takkupan med två fönster ger ett fint ljusinsläpp och det finns möjlighet att möblera med fåtöljer för att njuta av härlig utsikt. Det finns plats för en 180 cm säng och en 90 cm rummet har även tre dubbla garderober.

## Badrum

Inrymmer dusch, handukstork i el, tvättkommod, spegelskåp, och wc. Väggarna är helkaklade och golvet belagt med klinker med golvvärme. Allmänbelysningen är god, och dagsljuset letar sig in genom ett fönstret i söder.

## Källare

Husets källarplan består av ett rum, tvättstuga och pannrum.



## Rum

Rummet är svalt och behagligt under sommarens varmaste dagar samtidigt som det tack vare fönster i två väderstreck har ett trevligt dagsljus. Väggarna är tapetserade i en ljusgrön nyans och golvet belagt med klinker med golvvärme.

## Tvättstuga

Tvättstugan har utgång till trädgården. Här finns tvättmaskin och torktumlare. Här finns även gott om plats för att vika tvätten. Väggarna är målade och golvet är belagt med beige klinker

## Trädgård

Husets har en trivsamt trädgård med en terrass i söderläge. Här växer ett antal äppelträd av olika sorter, päronträd, två vinbärsbuskar, prydnadsbuskar och rhododendronbuskar. På sommarhalvåret är trädgården lummig och solen är framme hela dagen.

## Övriga byggnader

Gäststuga där gästerna kan övernatta består av två rum, en pentry och badrum med wc och dusch samt en överbyggd veranda.

Garage i enkel standard.

Bilplatsen har parkering för två bilar.

Exempelritningar för ombyggnation finns under fliken "Dokument".

## Utförda renoveringar

2018 - nytt kylskåp

2002 - installation av bergvärme

2019 - ny ugn

2018 - dränering

2003 - stor ombyggnad

1977 - tillbyggnad 22 kvm



## Fakta

Adress: Ängelholmsvägen 162, 269 42 Båstad  
Område: Äppledalen, Båstad  
Kommun: Båstad  
Antal rum: 4 rok  
Antal sovrum: 1 till 3  
Pris: 5 400 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: BÅSTAD 109:359 och BÅSTAD 109:360  
Byggnadstyp: 1,5 planshus  
Byggnadsår: 1948  
Byggnadsår kommentar: Tillbyggnadsår 1977  
Uppvärmning: Bergvärme, vattenburna radiatorer, elektrisk golvvärme  
Besiktigad: 2024-04-22  
Fönster: 3-glasfönster, 2-glasfönster, 2-glasfönster (kopplade), 1-glasfönster i pannrummet  
Eldstad: Braskamin  
Fasad: Träpanel  
Tak: Betongpannor, plåt på tillbyggnaden samt på en av fönsterkuporna  
Stomme: Trä, betong  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Källare  
Grundmur: Betong  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/ Kommunalt avlopp.  
Försäkring, fullvärde: Ja

### Storlek

Tomtarea: 1 205 kvm  
Övrig mark: 293 kvm  
Mark total: 1 498 kvm  
Gäststuga: 77 kvm  
Boarea: 94 kvm

### Kommentar:

Area för gäststuga inkluderar även garage.  
Övrig mark består av fastighetsbeteckning BÅSTAD 109:360

### Driftskostnader

Kommentar: I posten "Värme" ingår även hushållsel  
Värme: 1 815 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 958 kr/mån  
Sotning: 54 kr/mån  
Renhållning: 292 kr/mån  
Försäkring: 517 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 3 636 kr/mån

### Taxeringsvärde

Totalt: 2 398 000 kr  
Byggnad: 1 153 000 kr  
Tomt: 1 245 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

### Energi

Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 90 kWh per kvm och år  
Registrerad: 2024-05-06

### Servitut

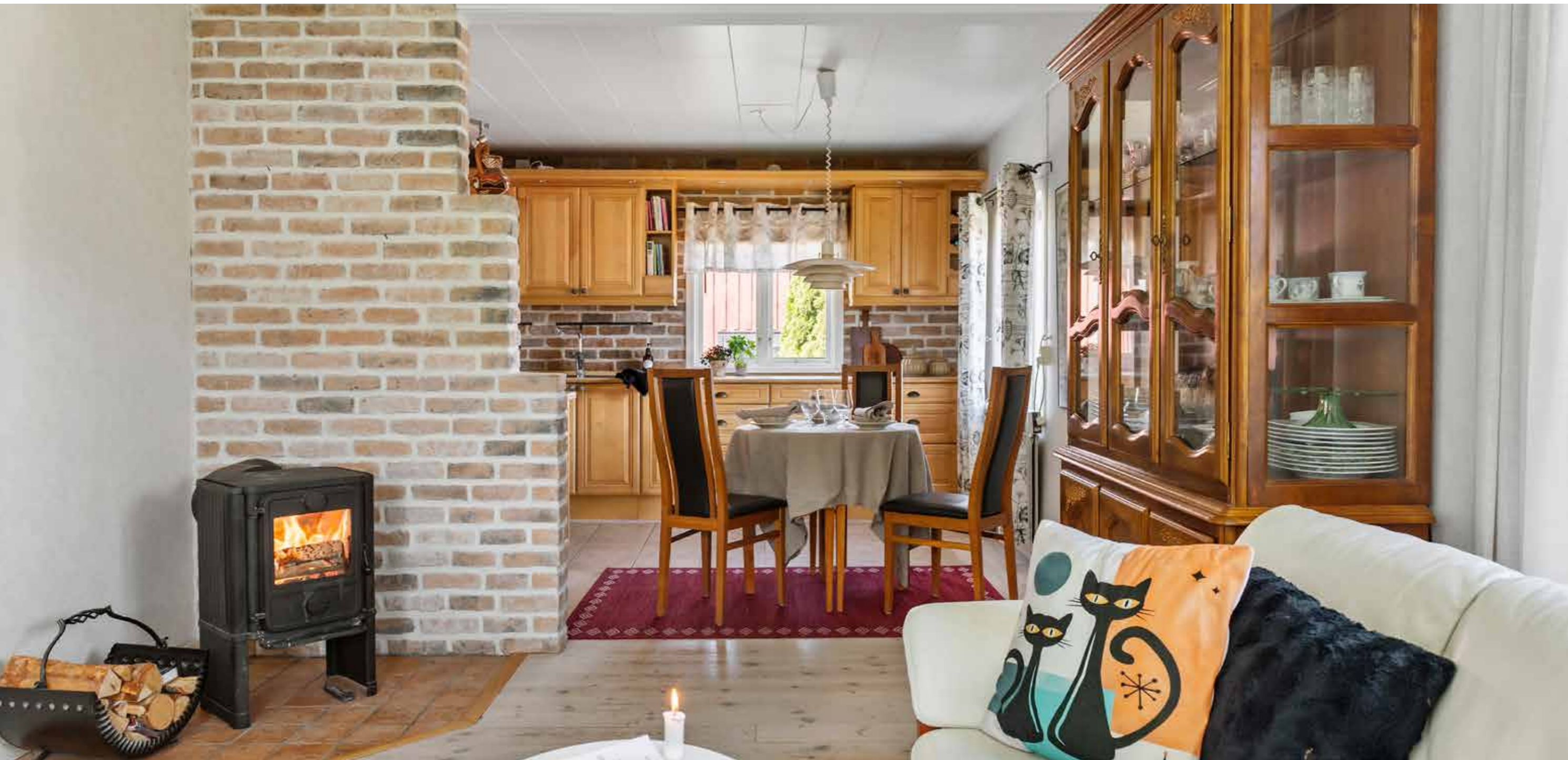
Typ: Gemensamhetsanläggning BÅSTAD GA:13,  
Servitutsavtal Brunn för fiber Bjäre Kraft  
fastighetsbeteckning BÅSTAD 109:360

### Inteckningar

Totalt: 1 019 000 kr  
Pantbrev,antal: 13





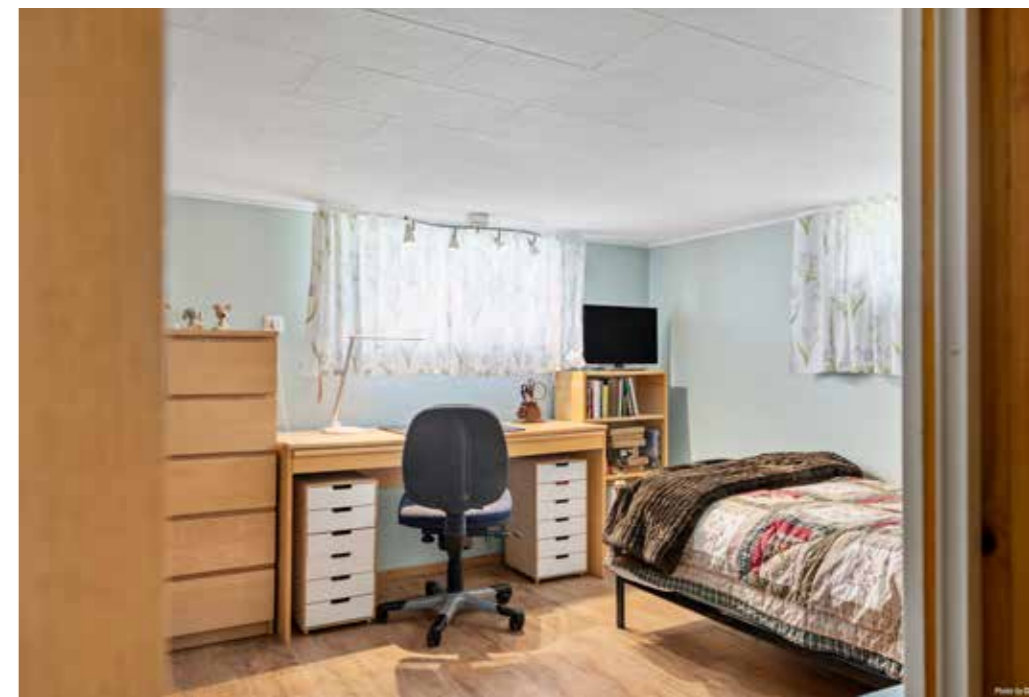














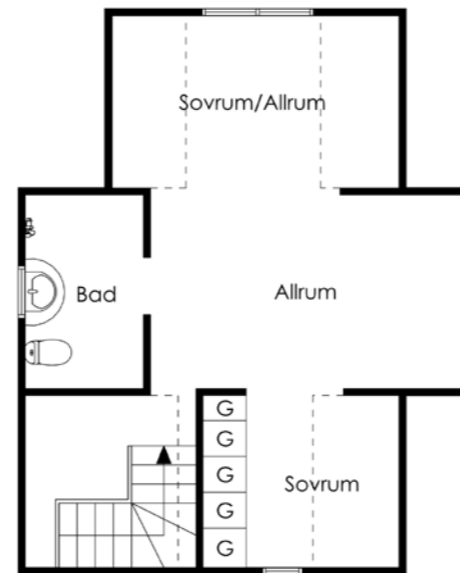
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

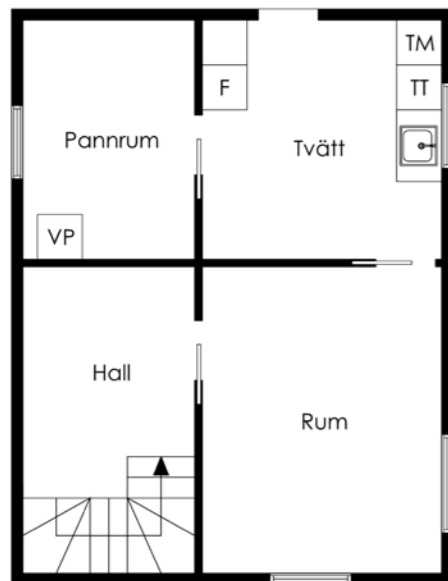
## Entreplan



## Övre plan



## Källarplan



# Tomtkarta





## Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare | Civilekonom  
076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som

när rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om

omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

