

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Existensmaximum i Mellbystrand med vågskvalp

När dagens första aktivitet består av att låta fossingarna glida in i närmaste flipflops, ställa tomtgrinden på glänt och traska ner till stranden för ett dopp innan frukost. När varje måltid kan avnjutas med mäktig panoramautsikt över pietetsfullt omskött trädgård och vyn mot havet inte störs av annat än sanddyner och gräsbevuxna kullar. När den friskt fläktande långpromenaden eller löprundan avslutas med en svettig sittning i den egna bastun. När en andäktig solnedgångsstund innan läggdags blivit vardagsmat. Då vet man att man har hittat sina drömmars hem.

Välkommen till södra Hallands riviera och idylliska Mellbystrand.

Bergtallsvägen 4

7 rok | 198 + 58 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle

+46763443700

lajla.t@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Så snart man tagit steget över tamburtröskeln infinner sig den välbehagliga känsla som präglar hela detta boende. Varje vrå andas kvalitet. Designen är en skön mix av bekväm elegans och praktisk komfort. En luftig interiör utan synbara gränser mellan vardagsrum, matplats och kök skapar sociala ytor som gjorda för storslagna kalas likväl som för festliga måltider i goda vänners lag.

Fönsterväggen mot Laholmsbukten och den inglasade sällskapsdelen konkurrerar med den minst sagt lyxigt nyrenoverade spa-avdelningen och dess bastu och bubbelbadkar om förstaplatsen bland husets favoritingredienser. Under dygnets mörkare timmar sussas det fridfullt antingen i flärdfullt masterbedroom eller i något av de två sov/gästrummen i bostadens separata del (där det för övrigt även finns eget badrum och sällskapsrum).

Allt, precis allt, från tvättstuga, dubbelgarage, extrarum med kontorsmöjlighet till kök och övrig miljö är skapat med förstklassigt material och arkitektonisk fingerspetskänsla. Ett malligt boende i Mellbystrand med andra ord!

Husesyn:

Entré/hall

Välkomnande entré med stilrent klinkergolv som är både praktiskt och lättskött. En rymlig skjutgarderob erbjuder gott om förvaringsutrymme för ytterkläder och skor.

Vardagsrum/matsal

Ljust och luftigt vardagsrum med imponerande takhöjd upp tillnock, vilket skapar en härlig rymd. En invändig balkong tillför karaktär, de generösa fönsterpartiet ger fantastiskt ljusinsläpp. En kamin skapar en mysig atmosfär och ger extra värme. Härifrån finns även utgång till den härliga terrassen och trädgården.

Kök

Ett kvalitetskök i massiv björk från Ballingslöv där funktionalitet möter estetik. Golvet är klätt i slitstarkt klinker, och arbetsytorna består av en kombination av robust ek och exklusiv Hallandsgranit. Kaklat stänkskydd ovan köksbänken ger både stil och praktisk rengöring. Köket är utrustat med modern teknik, inklusive en induktionshäll, elegant flätkåpa, Inbyggnadsugn och mikro, integrerad diskmaskin samt en stor kyl och frys i side-by-side-modell med is- och vattenfunktion. Från köket leder en altandörr direkt ut mot entrésidan, vilket ger enkel tillgång till utomhusmiljön.

Sällskapsrum/Veranda

Ett ljust och inbjudande rum där fönsterpartier omsluter rummet och suddar ut gränsen mellan inne och ute. Här finns två pardörrar som leder ut till husets båda terrasser. Klinkergolv bidrar till en tidlös och enhetlig känsla.

Masterbedroom

Ett rymligt och elegant sovrum med ekparkett som ger en varm och ombonad atmosfär. En stor skjutgarderob erbjuder praktisk förvaring här finns även en privat utgång till trädgårdens terrass.

Badrum 1

Ett nyligen renoverat och smakfullt inrett badrum med exklusivt klinker och kakel. Utrustningen inkluderar ett stilrent tvättställ, handdukstork, dusch, vägghängd WC och bubbelbadkar för avkopplande stunder. För den ultimata spaupplevelsen finns även en bastu med aggregat från Tylö. Från badrummet finns direkt utgång till trädgården och terrassen.

Tvättstuga

En välplanerad tvättstuga med stilren Ballingslövsinredning och slitstarkt klinkergolv. Här finns gott om förvaringsutrymme och en praktisk bänkskiva för arbetsyta. Tvättutrustningen består av tvättmaskin och torktumlare samt en extra kyl. Dessutom finns en vask för tvätt och städning. En separat utgång leder direkt ut till trädgården.

Sällskapsrum

Ett generöst sällskapsrum med klinkergolv och stora pardörrar som leder ut till den grönskande trädgården. Perfekt för avslappnade kvällar.

Sovrum 2 & 3

Två välplanerade sovrum med vacker ekparkett och skjutgarderober som erbjuder gott om förvaring. Perfekta som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Badrum 2

Badrum med kaklade väggar och klinkergolv. Här finns en dusch med betongglasvägg, tvättställ, WC och handdukstork. Infällda takspottar, och ett vädringsfönster bidrar till en ljus. Inredningen kommer från Svedbergs.

Groventré

Praktisk groventré med klinkergolv och en stor skjutgarderob för smidig förvaring av ytterkläder och skor. Perfekt för vardagens snabba in- och utgångar.

Är du intresserad av denna fastighet?

Om du vill veta mer om denna fastighet eller om du vill boka en visning, vänligen kontakta oss på fastigheter@helt.se eller på telefon 08-737 73 73. Vi hjälper dig gärna med allt från köp till flytt.

Kontor

Flexibelt rum med klinkergolv och en egen extra entré, vilket gör det perfekt som hemmakontor.

Garage

Ett generöst dubbelgarage med golvvärme och slitstarkt klinkergolv för optimal komfort. Utrustat med golvbrunn, vask och elektriska portar för smidig åtkomst. Gott om förvaringsutrymme för verktyg och utrustning. Värmesystemet är placerat här, vilket bidrar till en tyst och behaglig inomhusmiljö.

Mellbystrand – Hallands svar på Malibu Beach, eller?

Även om det med lite god fantasi faktiskt låter nästan identiskt när man säger det är inte Mellbystrand riktigt lika kändistätt som sin "motsvarighet" i Kalifornien. Nej ortens stjärnor är de som visar sig på himlavalvet under molnfria nätter, mysigt flankerade av citybelysningen i närbelägna Båstad och Halmstad.

Mellbystrand, som etablerades som badort i början av 1900-talet, har idag en kontinuerligt ökande andel permanent boenden. Här finns mycket som attraherar: en åtskilliga kilometer lång sandstrand, charmig naturnära bebyggelse, ett rikt utbud av friluftsaktiviteter som laxfiske vid Lagans mynning, tennis, padel, cykling, löpning och förstås saltstänkta bad.

Utflyktsmålen duggar tätt inom närområdet: småstadsputtriga Laholm, naturskönheter som Simlångsdalen och Bjärehalvön för att bara nämna några.

Både Halmstad och Helsingborg ligger på rimligt arbetspendel avstånd och nås såväl med bil via E6 som med tåg eller buss.

De runt 5 000 i Mellbystrand fast boende har tillgång till ett välfungerande serviceutbud: köpcentrum, stormarknad, restauranger, läkarstation och kollektivtrafik. För barnfamiljer kan det vara bra att veta att det finns flera förskolor, en skola upp till sjätte klass och att närmaste högstadium ligger i Laholm.

Fakta

Bostaden

Fastighetsbeteckning: Västra mellby 2:166

Adress: Bergtallsvägen 4, 31260 Mellbystrand

Kommun: Laholm

Område: Mellbystrand

Byggnadstyp: 1-plansvilla i vinkel

Byggnadsår: 2000

Storlek: 7 rum och kök. 198 kvm, biarea 58 kvm.

Areakälla taxeringsinformation

Tomt: 1.067 kvm

Fasad: Puts

Stomme: Isolerblock, Betong

Fönster: 3-glas

Tv och bredband: Fiber

Tak: Glasserade tegelpannor

Bjälklag: Betong

Plåtarbete: Förzinkad plåt

Grundläggning: Betongplatta

V/A: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Värmepump IVT/

jordvärme-golvvärme, luft/luft-värmepump, kamin

Ventilation: Mekanisk, typ FTX

Besiktigad: Ja

Övrigt om byggnaden: Centraldamsugare

Övriga byggnader: Rymligt dubbelgarag

Driftkostnader

Summa 61.329 kr/år, fördelat på el: 44.272 kr,

vatten/avlopp: 7.764 kr, sotning: 900 kr, renhållning:

4.220 kr, försäkring: 4.173 kr. 2 personer i hushållet.

I posten "El" ingår även "Uppvärmning".

Taxering

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 7.689.000 kr varav byggnad

4.714.000 kr och mark 2.975.000 kr

Taxeringsår: 2024

Värdeår: 2000

Fastighetsavgift: 10.074 kr/år

Renoveringar

2024 - Tvätt vindskivor, underlag samt alla fönster är målade utvändigt. Blästring + lackering grindar samt byte av givare till golvvärmen i "gästavdelningen".

2023 - Lackering garageportar, helrenovering badrum, Nya lamellgardiner i vardagsrum/masterbedroom, målning mur.

2022 - Diskmaskin.

2021 - Luft/luft-värmepump (Daikin), Kyl/frys (side by side), inbyggnadsugn, spishäll (induktion).

2018 - Tvättmaskin, torktumlare, Målning av fönster/underslag.

2017 - Byte av kompressor, exp. ventil, torkfilter till jordvärmepump. målning av fasad.

Pantbrev

Totalt 8 st pantbrev om 2.005.000 kr.

Energideklaration

102 kWh/m² och år. Energiklass D

Inskrivningar

Gemensamhetsanläggning: Laholm mellby ga:5 ändamål: Vägar, Garage och/eller parkering.

Planbestämmelser

Planbestämmelser: Detaljplan (2010-03-25)



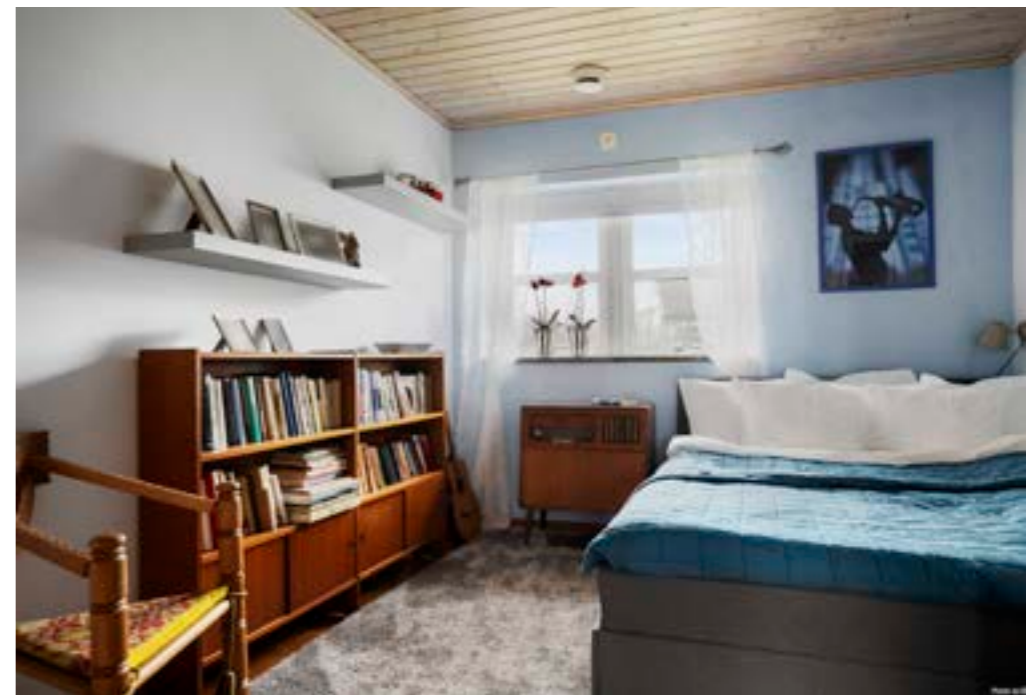














Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Tomtkarta





Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46763443700
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 når 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 sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten 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. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

