







## Ljuvlig dröm i Stensjö med barfota-avstånd till hav och strand

Läget, med enastående vy över Kattegatt, är helt enkelt magnifikt. Högt beläget på första parkett med en fullkomligt hisnande havsutsikt ligger detta hus, insynsskyddat och idylliskt inbäddat i lummig grönska. Havet ligger endast 150m från tomtgränsen och via en liten stig når man badklippan till fots på bara några minuter. Vill man bada från sandstrand nås denna med en kort promenad. Detta enplanshus har en trevlig och tilltalande planlösning och erbjuder rymliga och sociala sällskapsytor. Bostaden har trevliga detaljer såsom den mysiga öppna spisen och genom fönstren känns utsikten över havet lika oändlig oavsett årstid och tid på dygnet. Den magiska solnedgången i havet är som gjord för Instagram! På fastigheten finns även en gäststuga samt ett garage med förråd.

Den som förvärvar fastigheten har möjlighet att skapa ett riktigt skraddarsytt drömboende, eftersom detaljplanen ger tillåtelse att bebygga 1/5 av fastigheten. Då tomtens storlek ligger på hela 2 410 kvm innebär det att den totala byggrätten är 485 kvm, varav endast 173 kvm är utnyttjade idag. Således är det ingen överdrift att hävda att detta verkligen är en unik möjlighet, då fastigheter av detta slag sällan läggs ut på marknaden.

**Platåvägen 28 | Stensjö**  
**3 rok | 120 kvm | Tomt 2 410 kvm**  
**Pris på förfrågan**

*Varmt välkommen.*

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



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



# Beskrivning

## BOSTADEN

I den välkomnande hallen finns utrymme för att hänga av ytterkläder. Till höger om hallen finns ett rymligt vardagsrum. Här strömmar ljuset in genom ett generöst fönsterparti med en magisk utsikt som ger en härlig frihetskänsla. Och när mörkret väl fallit kan det vara mysigt att elda i den öppna spisen. Rummet har utgång till husets altan med fantastisk utsikt och badar i sol från förmiddag till solnedgång. Från vardagsrummet når du ett rymligt kök med ett fint ljusflöde. Här kan man slå sig ned vid köksbordet eller kliva ut på den överbyggda delen av altanen för att njuta av utsikten. I anslutning till köket ligger ett rofyllt sovrum med underbar utsikt. Det andra sovrummet används idag som gästrum och hemmakontor. Båda sovrummen erbjuder förvaringsmöjlighet i form av var sin klädkammare. Från hallen nås badrummet som är kombinerat med tvättstuga och bastu. Det finns även en praktisk gästtoalett i anslutning till hallen.

## TRÄDGÅRD

Lummig, lättskött och idyllisk. Här skänker bland annat förgätmigej, rhododendronbuskar och ett plommonträd extra guldkant till utomhustillvaron. Sommarhalvåret erbjuds en riklig variation av möjligheter att placera ut sittgrupper, både för den som föredrar en plats i solen och för den som gillar att hålla till i skydd av svalkande skugga.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga med wc och överbyggd veranda.  
Garage med plats för en bil och förvaring.

## OMRÅDET

Stensjö är en vacker kustpärla med närhet till saltbad och naturreservat. Lyfter vi blicken lite grann möter oss ett typiskt halländskt naturlandskap – strandängar, stenmurar och gamla torp, kryddat med samtida företeelser som golfbanor, sommarstugor och ett växande antal permanenta bostäder. Själva Stensjö är en utpräglad sommarort, då mångdubblas befolkningen. I närbelägna Steninge finns sommarcaféer och restauranger. Med endast 2,5 mil norrut till Falkenberg och 2 mil söderut till Halmstad bor man "centralt" trots att man bor ute på landet. Halmstads flygplats är bara 15 km bort och tack vare närheten till E6 och goda tågförbindelser ligger övriga Sverige och världen inom bekvämt räckhåll. På en dryg timme nås Göteborg och Öresundstågen till Kastrup tar 2 timmar.

## Utförda renoveringar

2020 - Ny värmepanna  
2020 - Målning av huset  
2015 - Garageport  
1999 - Markisinstallation  
1997 - Gäststuga









# Fakta

Adress: Platåvägen 28, 311 69 Ugglarp  
Område: Stensjö  
Kommun: Falkenberg  
Antal rum: 3 rum och kök  
Antal sovrum: 2  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: STENSJÖ 1:35  
Byggnadstyp: Enplanshus  
Byggnadsår: 1998  
Uppvärmning: Frånlufts värme pump - vattenburen golvvärme  
Fönster: 3-glas  
Eldstad: Öppen spis  
Tv- och internetutbud: Allente  
Fasad: Trä  
Tak: Betongpannor  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Torpargrund  
Grundmur: Betong  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Kommunalt avlopp.  
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek  
Tomtarea: 2 410 kvm  
Gäststuga: ca 15.5 kvm  
Garage/Förråd: ca 26 kvm  
Boarea: 120 kvm

Driftskostnader  
Kommentar: I posten "Värme" ingår även hushållsel.Uppgifterna är från 2023-24

Elförbrukning ca: 10 000kWh/år  
Personer i hushåll: 1  
Värme: 975 kr/mån  
Vatten/Avlopp:225 kr/mån  
Sotning: 17 kr/mån  
Samfällighet: 67 kr/mån  
Renhållning: 150 kr/mån  
Försäkring: 625 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 2 059 kr/mån

Taxeringsvärde  
Totalt: 3 475 000 kr  
Byggnad: 1 943 000 kr  
Tomt: 1 532 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 122 kWh per kvm och år  
Energiklass: D  
Registrerad: 2024-05-08

Servitut  
Typ: Gemensamhetsanläggning  
FALKENBERG STENSJÖ GA:1  
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

Inteckningar  
Totalt: 2 450 000 kr  
Pantbrev, antal: 18

































# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



# 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 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 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.



