





## Pärla i Mellbystrand - charm, komfort och hav

På mycket bra läge i Mellbystrand finns nu denna idylliska pärla - ett fritidshus där charm och funktion möts i perfekt harmoni.

Fritidshuset är belägen på en lugn och barnvänlig återvändsgata, endast tre minuters promenad från salta havsbad och milsvida sandstränder. Huset är smakfullt renoverat med noggrant utvalda detaljer som en värmande kamin och stilfulla vitvaror från Smeg, vilket skapar en inbjudande och hemtrevlig atmosfär under bar himmel.

### Södra Strandvägen 97

3 rok | 52 + 30 kvm | Tomt 1099 kvm

Pris på förfrågan

#### Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle

+46763443700

[lajla.t@sothebysrealty.se](mailto:lajla.t@sothebysrealty.se)



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

# Beskrivning

När du stiger in välkomnas du av en charmig och inbjudande veranda som utstrålar härlig sommarstugukänsla – en perfekt plats för långa, njutbara frukostar eller avkopplande kvällar. Med gott om utrymme för ett matsalsmöblemang här du kan njuta av måltider i en trivsam och ombonad miljö.

Väl innanför entrédörren välkomnas du av en praktisk avhängningshörna, och bostaden öppnar upp sig i ett ljust och luftigt vardagsrum i öppen planlösning med köket. Köket är fullt utrustat och går i lantlig sitl med vita luckor och exklusiva vitvaror från Smeg. En praktisk köksbänk öppnar upp mot vardagsrummet, där en stämningsfull kamin både förhöjer mysfaktorn och sprider behaglig värme till hela huset.

I anslutning till köket och vardagsrummet ligger huvudsovrummet, med plats för en dubbelsäng och en praktisk garderobsvägg som erbjuder generös förvaring. Intill finns ytterligare ett mindre rum, perfekt som extra sovrum, hemmakontor eller gästrum. Härifrån når du även det fräscha badrummet, stilrent och funktionellt, utrustat med dusch, tvättställ och WC.

Varje detalj i bostaden är noggrant genomtänkt för att skapa en harmonisk och inbjudande atmosfär. Här får du en trivsam och lättskött bostad, perfekt för både avkoppling och samvaro året om.

Utförda renoveringar

2024 Tapetsering vardagsrum och sovrum

2022 Installation luftvärmepump Mitsubishi HERO

2021 Altan

2021 Ny ytterbelysning

2021 Nya garderober

2021 Spa-bad, Svenska Bad (Brom, Blue connect) Service 2025

2021 Attefallsstuga - Ditt hus, Samantha Classic

2020 Köksrenovering ny bänkskiva, kakel, kylskåp, Spis/ugn och diskmaskin Smeg

2020 Målning av huset

2020 Växthus

2019 Byte av hängrännor

2018 Renovering av badrum och lackering köksluckor

2018 Installation Kamin

Attefallshus med sovloft – stilfullt och funktionellt

Detta vinterbonade Attefallshus är en perfekt kombination av modern design, smart planlösning och hög komfort. Med liggande träpanel och ett elegant pulpettak smälter huset harmoniskt in i sin omgivning, samtidigt som stora fönsterpartierna och fulla takhöjd skapar en ljus och luftig känsla.

Planlösningen är väl genomtänkt – det praktiska sovloftet frigör värdefull yta på entréplan, där du hittar ett stilrent helkaklat badrum med klinkergolv och tvättmaskin, ett minder sovrum samt ett inbjudande sällskapsrum i öppen planlösning med köket. Loftet är strategiskt placerat ovanför sovrummet och badrummet, vilket maximerar bostadens yta. Här finns gott om plats för både familj och gäster att övernatta, med en bäddsoffa i sällskapsrummet, ett separat sovrum och ett mysigt sovloft. Sovrummet erbjuder dessutom praktisk förvaring med en rymlig garderobsvägg.

Ett perfekt gästhus, en avkopplande retreat – här bor man bekvämt året om!

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 friluftaktiviteter som laxfiske vid Lagans mynning, tennis, padel, cykling, löpning och förstås saltstänkta bad.

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

Mellbystrand har ett välutvecklat serviceutbud med köpcentrum, stormarknad, restauranger, läkarstation och goda kollektivtrafikförbindelser.

Läget erbjuder även smidiga pendlingsmöjligheter. Halmstad och Helsingborg nås enkelt via E6 och Båstad tågstation nås på drygt en kvart. Flygplats för inrikesflyg finns i Ängelholm och nås på en knapp halvtimme och Köpenhamns internationella flygplats ligger en och en halv timme bort.

# Fakta

## Bostaden

Fastighetsbeteckning: Mellby 10:84  
Adress: Södra Strandvägen 97, 31261 Mellbystrand  
Kommun: Laholm  
Byggnadstyp: Fritidshus i vinkel  
Byggnadsår: 1968. Tillbyggt 1971

## Storlek

3 rum och kök. 52 kvm, biarea 30 kvm. Areakälla säljarens information

## Tomt

1.099 kvm

## Byggnadssätt

Fasad: Liggande fjällpanel  
Stomme: Trä  
Fönster: 2-glas kopplade  
Tak: Tegel  
Bjälklag: Trä  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Grundläggning: Torpargurnd  
Grundmur: Betongsten  
V/A: Kommunalt vatten och avlopp.

## Uppvärmning

Luftvärmepump (2022). Elradiatorer.

## Ventilation

Självdreg

## Besiktning

Besiktigad: Nej

## Övriga byggnader

Attefallshus (2021) samt växthus 9,8 kvm

## Taxering

Typkod: 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund  
Taxeringsvärde: 980.000 kr varav byggnad 980.000 kr  
Taxeringsår: 2024  
Värdeår: 2024  
Tomträttsavgäld: 31.130 kr/år t.o.m 2026-07-31

## Driftkostnader

Summa 35.607 kr/år, fördelat på el: 26.000 kr, vatten/avlopp: 4.700 kr, sotning: 150 kr, renhållning: 2.200 kr, försäkring: 2.557 kr. 2 personer i hushållet.  
I posten "El" ingår även "Uppvärmning".

## Området

Mellbystrand



















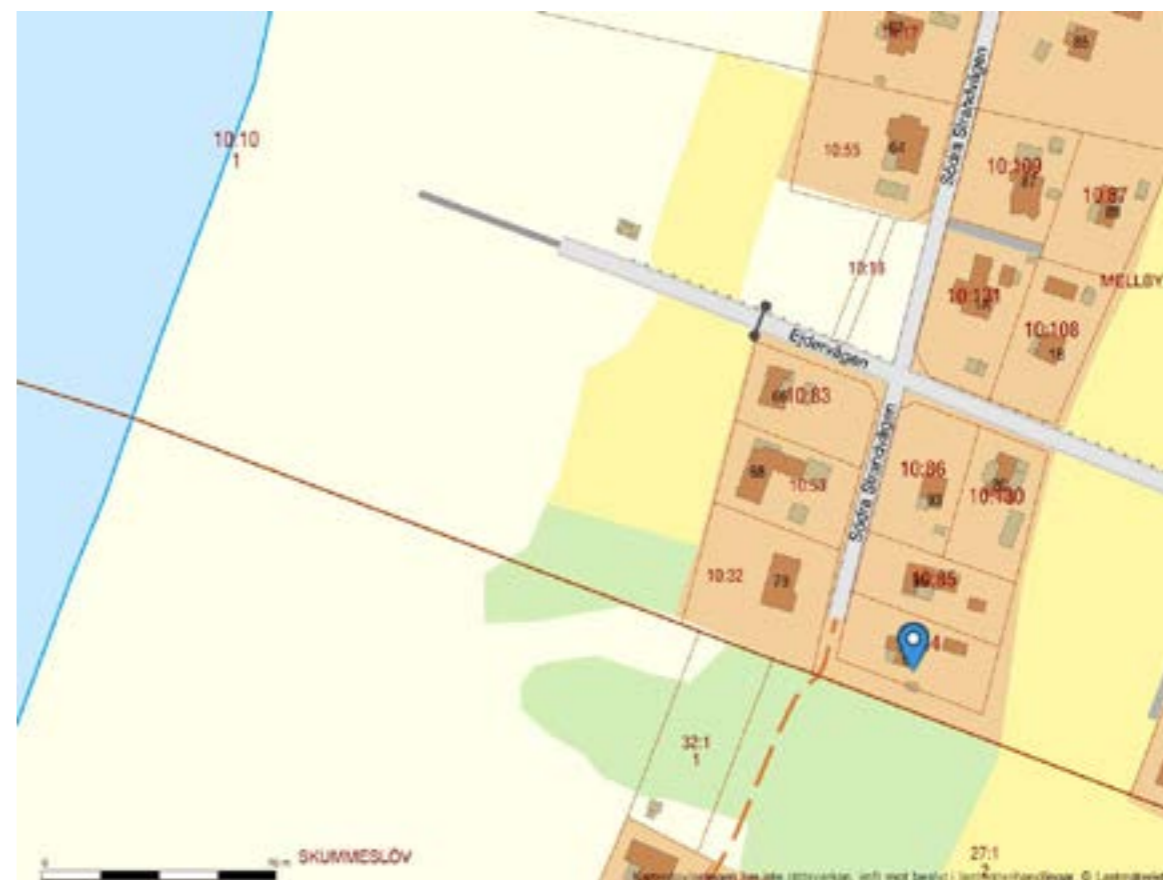


## Planritning

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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

