



## Välskött hästgård i vacker natur 2 km från havet med gästboende i timmerstugor

På ett privat läge med hästhagar och skog som närmsta grannar, ligger Rosenlund, en hästgård av absolut toppklass. Gården byggdes ny 1991 där samtliga byggnader är väl underhållna och håller en mycket hög standard. En sann idyll för den som önskar bo på ett ostört läge i en underbar natur. Havet och stranden i Steninge nås inom 5 minuter från egendomen.

Här finns det flertalet möjligheter att driva professionell hästverksamhet. Idag finns 8 generösa hästboxar om ca 3,5 x 3,5 meter och väl tilltagen takhöjd samt 1 spilta och 4 uteboxar. Det finns större hagar med en omgivande galoppbana, en belyst uteridbana och en longeringshage. Ett runt ridhus som är 17 meter i diameter har en läktare under tak i ena änden samt en ridbana 20 x 40 meter. På gården finns flertalet hagar med vindskydd eller lösdrifts-stall. En del hagar är stora och plana med fint sommarbete och andra ligger inbäddade i den sluttande skogen vilket lämpar sig väl för de Islandshästar som bor på gården idag.

Huset, om ca 223 kvm erbjuder i dagsläget 3 sovrum med möjlighet till fler och gott om sociala ytor för släkt och vänner. Intill huset finns en mindre gäststuga med sovloft för gäster. Ekonomibygnad som inrymmer ett uppvärmt 3-bilsgarage och en rymlig lounge med WC och ett mindre pentry. Perfekt som konferensrum för hästverksamheten. På ekonomibygnadernas övervåningar finns 3 separata lägenheter. På fastigheten finns fyra vackra timmerstugor med mycket hög standard, belägna i den omgivande skogen.

**Steninge Rosenlund 222 | Steninge - Halmstad**  
**7 rok | 223 kvm | Tomt 5000 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

Komplett hästgård inbäddad i vacker natur 2 km från havet.

På ett mycket privat läge med hästhagar och skog som närmsta grannar, ligger Rosenlund, en hästgård av absolut toppklass. Gården byggdes ny 1991 där samtliga byggnader är väl underhållna och håller en mycket hög standard. En sann idyll för den som önskar bo på ett ostört läge i en underbar natur. Havet och stranden i Steninge nås inom 5 minuter från egendomen. Huset, om ca 223 kvm erbjuder i dagsläget 3 sovrum med möjlighet till fler och gott om sociala ytor för släkt och vänner. Intill detta finns en mindre gäststuga med sovloft för era gäster. Fastigheten har dessutom utvecklats ytterligare under de senaste åren med 3 separata lägenheter på ekonomibyggnadernas övervåningar och 4 vackra timmerstugor naturskönt belägna i den omgivande skogen. I samband med det byggdes 8 nya hästboxar i den gamla maskinhallen och det gamla stallet blev till en loungedel med anslutande pentry. Perfekt för den som vill driva hästverksamhet på hög nivå.

**Välplanerat med goda förutsättningar för både häst- och annan verksamhet.**

Via en charmig grusväg som leder er genom ett vackert skogsparti når ni fastigheten. Här övergår vägen i stora asfalterade ytor vilka sträcker sig runt gårdens byggnader och skapar en lättskött och underhållsfri miljö. Rakt fram finner ni det gula bostadshuset med vita knutar och gröna fönster och dörrar vilket är enhetligt för samtliga byggnader. Bostadshuset om ca 223 kvm har en stor, välkomnande hall med anslutande badrum vilken nås från en inbyggd veranda. Nedervåningen består till stor del av sällskapsutrymmen, med kök, allrum och ett generöst vardagsrum samt ett sovrum. Med flertalet utgångar når ni trädgårdens alla hörn och intill köket finns en praktisk groventré. Från flera av rummen har ni en fantastisk utsikt över hästhagarna och den vackra trädgården. Övervåningen består av ett allrum med balkong samt 2 rymliga sovrum. Ett av sovrummen har även det balkong. Planet rymmer också ett stort badrum med jacuzzi samt tvättstuga. I trädgården frodas växtligheten och fruktträd blandas med vackra rhododendron.

Flertalet stenlagda uteplatser finns strax utanför husknuten varifrån man kan njuta av det vackra landskapet. Mitt över gårdsplanen finner ni en eko-nomibyggnad som inrymmer ett uppvärmt 3-bilsgarage, en generös maskinhall med en separat tvättstuga och en rymlig lounge med WC och ett mindre pentry. Perfekt som konferensrum för hästverksamheten eller som hobbyrum om så önskas. Intill detta finns förrådsytor och ett teknikrum som inrymmer det effektiva värmesystemet med både en vedpanna och en väl tilltagen luft-vattenvärmepump. Flertalet skärmtak belägna runt byggnaden och en stor carport med plats för både hästsläp och traktorer bidrar till den välplanerade och praktiska anda som gården innehar. Och ovanpå loungen finns en nybyggd lägenhet om ca 50 kvm med kök, vardagsrum, badrum, sovalkov och loft. Denna ger goda intäkter och möjligheten att ha eventuell personal nära till hands. Bredvid ekonomibyggnaden finns en fin stallbyggnad med 8 generösa boxar om ca 3,5 x 3,5m och väl tilltagen takhöjd. Dessa är också nybyggda och 4 av dem har utgång till separata uteboxar. I stallets bakre del finner ni en spolspilta i anslutning till ytterligare en utgång och ett förråds- och tvättrum vilket leder er vidare till den rymliga sadelkammaren. Här finner ni också trappan upp till den nybyggda övervåningen som inrymmer två separata lägenheter. Båda med två rum och kök och helkaklade badrum. Den mindre av de två, om ca 59 kvm, har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum med ett mindre sovloft. Den andra är större, ca 100 kvm och kan delas av till fler sovrum om så önskas. Här finner ni även en stor balkong med utsikt över de natursköna omgivningarna och resten av gården. Lägenheterna gör gården väl lämpad även som generationsboende. Runt gården finner ni flertalet hagar med vindskydd eller lösdriftsstall. En del är stora och plana med fint sommarbete och andra ligger inbäddade i den sluttande skogen vilket lämpar sig väl för de Islandshästar som bor på gården idag. Både på och runt gården finns flertalet trevliga ridvägar i både skog och öppen miljö.



Förbi gårdsplanen och det lilla gästhuset finner ni två pittoreska små hus. Det ena inrymmer en grillkåta och den andra en bastu, ett trevligt inslag för de turister som besöker gården och bor i någon av de vackra timmerstugor som är belägna längre in i skogen. Dessa nås via mysiga trallgångar uppbyggda i den fina skogsmiljön. Dessa, 4 totalt, uppfördes för bara några år sedan och erbjuder ca 47 kvm boarea med kök, vardagsrum och helkaklade badrum på bottenvåningen. En trappa upp finner ni två separata dubbelrum varav det ena har en balkong. Stugorna hyrs idag ut som korttidsboende för turister med potential för fortsatt utveckling. I anslutning till denna mindre stugby finns ett stort trädäck för olika evenemang eller uteservering om man vill utveckla verksamheten åt det hållet. Och intill detta finns en mindre lekplats och en trevlig kryddträdgård. Förbi detta område finns ytterligare hästfaciliteter i form av större hagar med en omgivande galoppbana, ett nybyggt ridhus, en uteridbana och en longeringshage. Ridhuset är runt med 17 meter i diameter och har en läktare under tak i ena änden medan ridbanan har måtten 20x40 meter. Egendomen avslutas med en vacker damm inbäddad i skogen. Sammantaget en helt unik plats som lämpar sig för flera olika verksamheter.

#### Strategiskt beläget - På landet men med närhet till allt.

Fastigheten är belägen i Halmstads kommun, i utkanten av Steninge med sin vackra natur och stränder. Här har du nära till allt trots att du bor på landet. Till Halmstads centrum med butiker, service, högskola och uteliv är det ca 2 mil samtidigt som du når välkända Tylösand på drygt 20 minuter. Halmstads flygplats, med direktrafik till Stockholm, är bara 15 km bort och intill denna finns ett stort handelscentrum med allt du kan tänkas behöva. Tack vare närheten till E6 och goda tågförbindelser från Halmstad är övriga Sverige, och världen, inte långt bort. På en dryg timme är du i Göteborg och Öresundstågen söderut tar dig till Kastrup på 2 timmar. Dessutom når du med enkelhet flertalet charmiga samhällen längs med kusten. På cykelavstånd når du det mindre samhället Steninge med mysiga sommarrestauranger och ytterligare lite norrut finner ni Stensjö Hamn där större båtplatser finns att hyra. Söderut ligger Haverdal, ett något större samhälle med all den service som behövs dagligen. För den golfintresserade så finns här också flertalet klubbar och banor i såväl Halmstad som i de närliggande städerna Laholm och Falkenberg.

Välkommen till Rosenlund – en plats som måste upplevas!



# Fakta

Adress: Steninge Rosenlund 222, 305 72 Steninge  
Område: Steninge - Halmstad  
Kommun: Halmstad  
Antal rum: 7 rum och kök  
Antal sovrum: 3 till 4  
Ägandeform: Gård - Friköpt  
Fast.beteckning: SKIPÅS 21:1  
Byggnadstyp: Tvåplanshus med tillhörande hästgård  
Byggnadsår: 1991  
Byggnadsår kommentar: Löpande underhåll  
Uppvärmning: Luft-vatten och/eller vedpanna --> vattenburen golvvärme  
Fönster: 3-glas  
Eldstad: Förberett för kamin  
Tv- och internetutbud: ADSL  
Fasad: Trä  
Tak: Betongpannor  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Betongplatta  
Grundmur: Betong  
Murstock: Tegel  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)  
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om/  
Enskilt avlopp.  
Utförda renoveringar: 2020 Ny vattenpump  
Huvudsakligt väderstreck: S  
Allmänt skick: Gott  
Taxeringsvärde åkermark: 707 000 kr  
Taxeringsvärde skogsmark: 295 000 kr  
Taxeringsvärde ekonomibyggnad: 648 000 kr

Storlek  
Mark total: 78 600 kvm  
Skogsmark: 3 Ha  
Tomtarea: 5 000 kvm  
Åkermark: 4 Ha  
Boarea: ca 223 kvm

Gästhus: ca 20 kvm  
Gästlägenhet: ca 50 kvm  
Gästlägenhet: ca 59 kvm  
Gästlägenhet: ca 100 kvm  
Timmerstugor för uthyrning : 4st. ca 47 kvm/st  
Ekonomibyggnader totalt: ca 413 kvm  
Stallbyggnad: ca 390 kvm  
Kommentar: Ovan ekonomi- och stallbyggnad finns totalt 3 lägenheter om 50 kvm, 59 kvm och 100 kvm.  
Timmerstugorna på fastigheten nyttjas till korttidsuthyrning.

## Driftskostnader

Kommentar: Enligt säljarens uppgifter.  
Kostnader för el innefattar även kostnaden för uppvärmning. Kostnaderna gäller samtliga delar av gården inklusive stugor, lägenheter, elstängsel etc.  
Personer i hushåll: 2-10 + gäst stugorna  
El: 8 367 kr/mån  
Sotning :67 kr/mån  
Renhållning: 253 kr/mån  
Försäkring: 2 917 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 11 604 kr/mån

## Taxeringsvärde

Totalt: 5 681 000 kr  
Byggnad: 3 769 000 kr  
Tomt: 1 912 000 kr  
År: 2023  
Taxeringskod: 120  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 287 kr

## Servitut

Typ: Gemensamhetsanläggning HALMSTAD  
HULABÄCK GA:3

## Inteckningar

Totalt: 8 000 000 kr  
Pantbrev, antal: 7











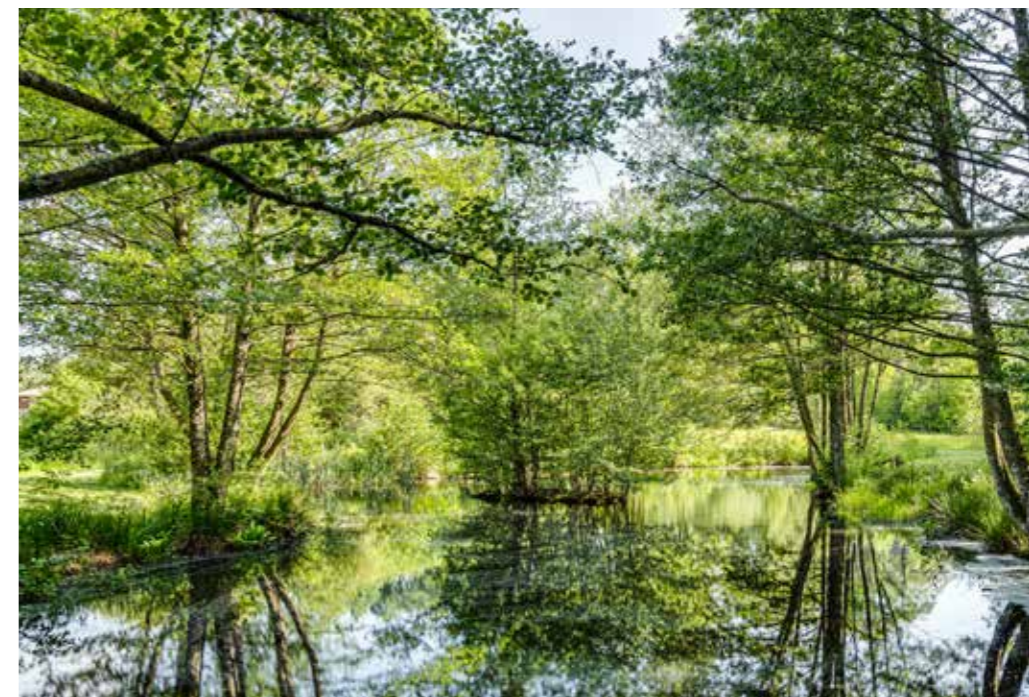
















## Lajla af Trolle

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 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.



