

## Objektsbeskrivning

### Mellbystrand - Blåbärsvägen 6



*Här är hemtrevligt och mysigt, stilfullt renoverat, trädgården insynsskyddad och havet alldeles nära - vad mer kan man önska?*

<b>Pris</b>	5 595 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Friliggande villa
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	155 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 033 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Efter överenskommelse

#### INTERIÖR



**Antal rum** 5 varav 2-3 sovrum

**Boarea** 155 m<sup>2</sup>

**Areakälla** Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Allmän beskrivning av interiören**

Vi kliver upp på entrétrappan och kommer in i hallen, här ligger ett klinkergolv i terrakotta. Väggarna är målade vita och ena väggen har skjutdörrsgarderaber i en sober grå nyans som ger gott om förvaring .

Här finns också en mindre wc, smakfullt renoverad med kommod i svart samt stilsäker mönstrad tapet.

Rakt fram har vi det vackra köket som renoverades 2021. Här är gott om både förvaring och arbetsyta, och i ena änden av arbetsbänken har man gjort en sittyta med stolar men det finns även plats för ett mindre matbord om man så önskar. Luckorna är moderna och stilrent vita och kyl och frys är infällda. Ugnen från Whirlpool 2023 i rostfritt är upphöjd, övriga vitvaror från IKEA, 2021. Flera fönster längs arbetsbänken i grå stenliknande laminat ger ordentligt ljusinsläpp, kaklet ovanför är vitt med mörka fogar för en industriell känsla. Spots i det vitmålade taket. I ena änden av köket står ett äldre plåtskåp som bryter av det moderna på ett oväntat och smakfullt sätt. I golvet finns en lucka till en matkällare i grunden som kanske kan bli en vinkällare? Ett riktigt härligt kök att vistas i!

Bakom köket finns en skjutdörr till tvättstugan, tvättmaskin Cylinda 2023 och torktumlare LG 2016, båda upphöjda. Här ligger ett grått klinkerliknande plastgolv, gott om skåp med vita luckor, en vask samt en extra frys i rostfritt. På väggen sitter samma fina tapet som på gästwc samt vitt kakel.

I anslutning till köket finns ett stort härligt rum med fönster längs hela den svängda väggen, här kan man inreda som matsal, sällsrum eller vad man önskar - möjligheterna är många! Rummet är rejält stort och rymmer många vänner och kan vid behov avskiljas med en infälld skjutdörr i mörkbetsat trä. Golvet samma terrakottaklinker som kök och hall, samtliga med golvärme. Här finns även utgång till altanen på husets nordöstra sida.

Vi vänder oss åt andra hållet och kommer in i vardagsrummet, här ligger en fin parkett på golvet och väggarna är målade i vitt samt en fondvägg med grön vackert mönstrad tapet. En stor kamin pryder rummet, på väggen bakom samt på golvet framför sitter stora kakelplattor i skiffergrått. Kaminen har ett fläktsystem som snabbt och effektivt fördelar värmen när man eldar.

Rummet är trivsamt och rymligt nog för hela familjen samtidigt, oavsett om du vill titta på tv, läsa en bok eller grilla marshmallows i kaminen!

Innanför vardagsrummet ligger sovavdelningen, här är idag två sovrum men kan återställas till tre om man önskar.

Det första sovrummet är relativt litet men rymmer en dubbelsäng och sängbord. Parkett på golvet och vita väggar samt samma fondtapet som i vardagsrummet.

Det andra sovrummet som från början var två är härligt generöst och uppdelat i en sovavdelning och en lekavdelning, väggarna är vita och fondväggar i rosa mönstrad tapet - en riktig prinsessdröm! Parkett på golvet och egen utgång till terrassen på husets västra sida.

Här finns husets badrum som du når via en smart walk-through-closet med gott om förvaring för hela familjens kläder. Badrummet är ordentligt stort och helkaklat i vitt och ljusgrått och med blå detaljer, inredning i ljust trä. Elburen golvvärme. Bubbelpadkar i hörnan och bakom glasblock finns duschen.

Ytterligare ett rum gömmer sig bakom hallen, det är egentligen en klädkammare men används idag som kombinerat kontor och förvaringsrum. Fönster finns och skulle kunna bli ett mindre sovrum/gästrum med en enkelsäng.

Vi vänder tillbaka och går ut genom entrén till husets framsida som anlades 2022, här finns ett stort trädäck på nästan 100 kvm som sträcker sig runt huset och rymmer bla flera sittplatser och en terrasspool på 3 x 2 meter. Fina staket och växter har satts upp så insynen är minimal. Här är vi i rakt söderläge och i det skyddade läget kan man redan tidigt på våren sitta och njuta av solens strålar! Här finns även en guten grillplats med bänkar samt odlingslådor.

I direkt anslutning till trädäcket ligger det gamla garaget som idag används som förråd, här finns bla en extra kyl.

Trädgården i övrigt är lättskött, här finns gräsytor, buskar och träd, allt uppvuxet och insynen väldigt begränsad. Här hittar man sin favoritplats i valfritt väderstreck! Här finns även en lekstuga och gungställning, ett cykelförråd, ett vedskjul samt det gamla garaget som idag används som förråd.

Mellbystrand har en lagom blandning av permanentboende och fritidshus, på Blåbärsvägen bor nästan enbart permanentboende så här finns gatubelysning vilket är skönt årets mörka månader.

Busshållplats ca 500 meter bort, skola F-6 samt flera förskolor i närområdet. Mellby Center med Ica Maxi, apotek, klädaffärer, lunchrestaurang, fiskhandlare, Mc Donalds etc samt snabbbladdare för elbil en dryg kilometer.

Havet ligger endast 600 meter bort, här hittar du Sveriges längsta sandstrand för milslånga promenader, och under 2024 kommer en 100 meter lång havsbrygga kommer att byggas för alla morgon - och kvällsbadare!

En dryg kilometer norrut väntar underbar tallskog med härliga löpslingor.

Välkomna till det här hemtrevliga huset på den allra lugnaste gatan!

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Välkomna till detta charmiga och välhållna hus i hjärtat av Mellbystrand, här är allt renoverat med smak och eftertanke och detaljerna skapar det där lilla extra.

Stora sociala ytor och ett härligt och modernt kök bjuder in till många middagar med vänner och här finns trädäck i alla väderstreck att nyttja ljumma sommarkvällar. På husets framsida finns en underbar plats med både terrasspool och grillplats, här är rakt söderläge och sol hela dagen. Huset har idag två sovrum som tidigare har varit tre, det återställas utan större ingrepp. Ytterligare gästrum kan inredas i det som idag används som kontor.

Elen är idag optimerad och huset är relativt energisnålt, under 2023 förbrukades endast 12 577 kWh på tre personer och terrasspoolen var uppvärmd och redo för bad hela

vintern!

Havet ligger alldeles nära och bjuder in till såväl morgondopp som långa promenader längs stranden. På ett par minuters avstånd finns ljuvliga tallskogar med slingrande stigar att utforska till fots eller till cykel. Här är lätt att trivas!

<b>Adress</b>	Blåbärsvägen 6, 31260 Mellbystrand
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Laholm Västra Mellby 1:14
<b>Tomt</b>	1 033 m <sup>2</sup> , friköpt. Uppvuxen och härlig tomt inramat av mycket träd. Här finns platser i alla väderstreck att njuta av, mycket växtlighet, odlingslådor etc.
<b>Uteplats</b>	Trädäck på framsidan i rakt söderläge med terrasspool och insynsskydd, här finns även en grillplats med fina bänkar inbäddat i härlig växtlighet. Hela denna delen är anlagd 2022. Trädäcket fortsätter runt hörnet till husets västra sida, total yta ca 100 kvm. På husets östra sida finns ytterligare ett trädäck på ca 70 kvm med utgång från kökssidan.
<b>Bilplats</b>	Uppfart med plats för upp till 4 bilar.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Laholm Mellby GA:5 ändamål: Vägar, Garage och/eller parkering
<b>Pantbrev</b>	12 st, totalt 2 800 000 kr

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 828 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 972 000 kr, småhusmark 856 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1 plan
<b>Byggår</b>	1950. Tillbyggt 1984 samt 1997
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund, med plast och avfuktare 2022.

BÅS-UÅ-002878

Sida 4 av 17

<b>Grundmur</b>	Betongsten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glas och 3-glas
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerat
<b>Uppvärmning</b>	Elradiatorer samt golvvärme, luft/luftvärmepump, kamin med fläktsystem
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber
<b>Renoveringar</b>	Under 2020 - 2023 har huset i stort sett totalrenoverats med ändrad planlösning och nästan samtliga ytskikt bytta. Komplet lista finns.

#### ÖVRIGA BYGGNADER

Garage som idag används som förråd. Cykelförråd samt vedskjul på husets framsida.

#### ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2020-02-05
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	225 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 129 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	28 673	Vatten/avlopp	5 400
Renhållning	2 800	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	407	Försäkring	5 412	Underhåll	0
Övrigt	0				
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>42 692</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

<b>Kommentar</b>	Uppvärmning ingår i elkostnaden. Energideklarationen gjordes av förra ägaren, idag är elen uppdaterad och optimerad och förbrukningen halverad.
<b>Elförbrukning</b>	12 577 kWh/år

---

<b>Nätbolag</b>	Södra Hallands Kraft
<b>Elleverantör</b>	Tibber
<b>Försäkring</b>	Fullvärde i Gjensidige

---

#### BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 5 595 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	839 250	1 119 000	1 398 750
Lånebelopp	4 755 750	4 476 000	4 196 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	9 710	9 139	8 567
Driftskostnad	3 558	3 558	3 558
Fastighetsavgift	794	794	794
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>14 062</b>	<b>13 491</b>	<b>12 919</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

---

#### OMGIVNING

---

<b>Allmänt om området</b>	Härliga Mellbystrand har mycket att erbjuda, här finns förutom Sveriges längsta sandstrand med magnifika solnedgångar och underbara tallskogar, restauranger och butiker - allt du kan önska! En 100 meter lång havsbrygga kommer att byggas under 2024 för alla morgon- och kvällsbadare! Nära till Laholm som den som söker ett större utbud, och även till både Halmstad och Båstad för den som söker ännu mer. Lagom blandning av permanentboende och fritidshus, här trivs man!
<b>Kommunikation</b>	Buss ca 500 meter och tåg ca 4 km. E6 når du på några minuter med bil.
<b>Närservice</b>	Mellby Center med Ica Maxi, apotek, klädaffärer, lunchrestaurang, fiskhandlare, Mc Donalds etc samt snabbbladdare för elbil en dryg kilometer. Mellbystrandskolan med F-6 samt flera förskolor.
<b>Parkering</b>	Fritt i området

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ulrika Åbrink  
*Fastighetsmäklare*  
+46 704 97 99 52

[ulrika.abrink@bjurfors.se](mailto:ulrika.abrink@bjurfors.se)





Välkomnande och ljus hall med skjutdörrsarderöber



Smart planlösning optimerar förvaringsmöjligheterna





Stort och härligt kök med mycket arbetsyta och förvaring



Sittplatser vid köksbänken ger en social känsla









Stort, härligt ljus rum som matsal eller sällskapsrum, här ryms många! Infälld skjutdörr.



Vackert vardagsrum med stor kamin som både värmer och pryder (montage)





I vardagsrummet ryms flera olika sittgrupper (montage)



Den vackra kaminen har inbyggt fläktsystem som fördelar värmen snabbt och effektivt (montage).



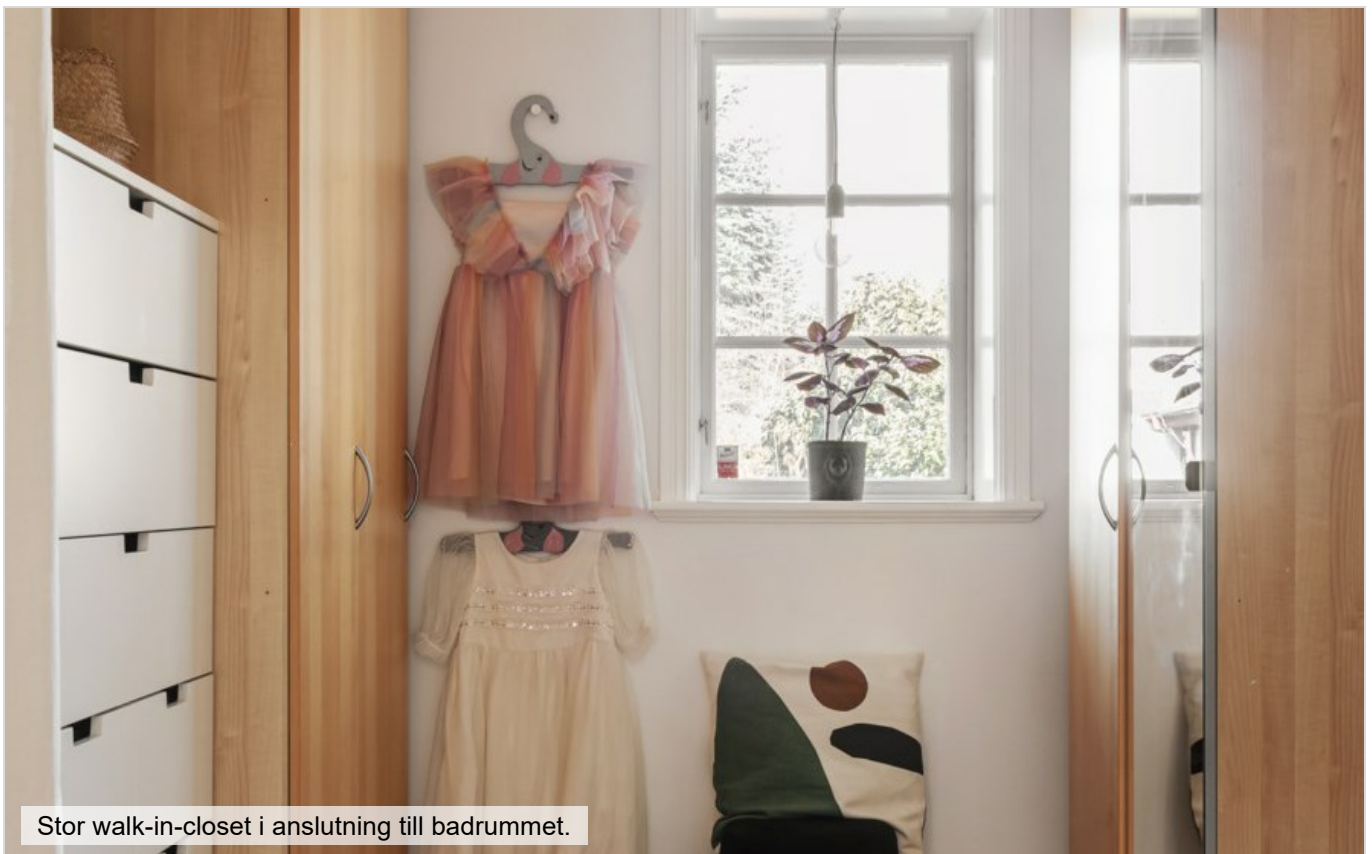


Fint sovrum med vacker fondtapet



Underbart barnrum, en prinsessdröm!







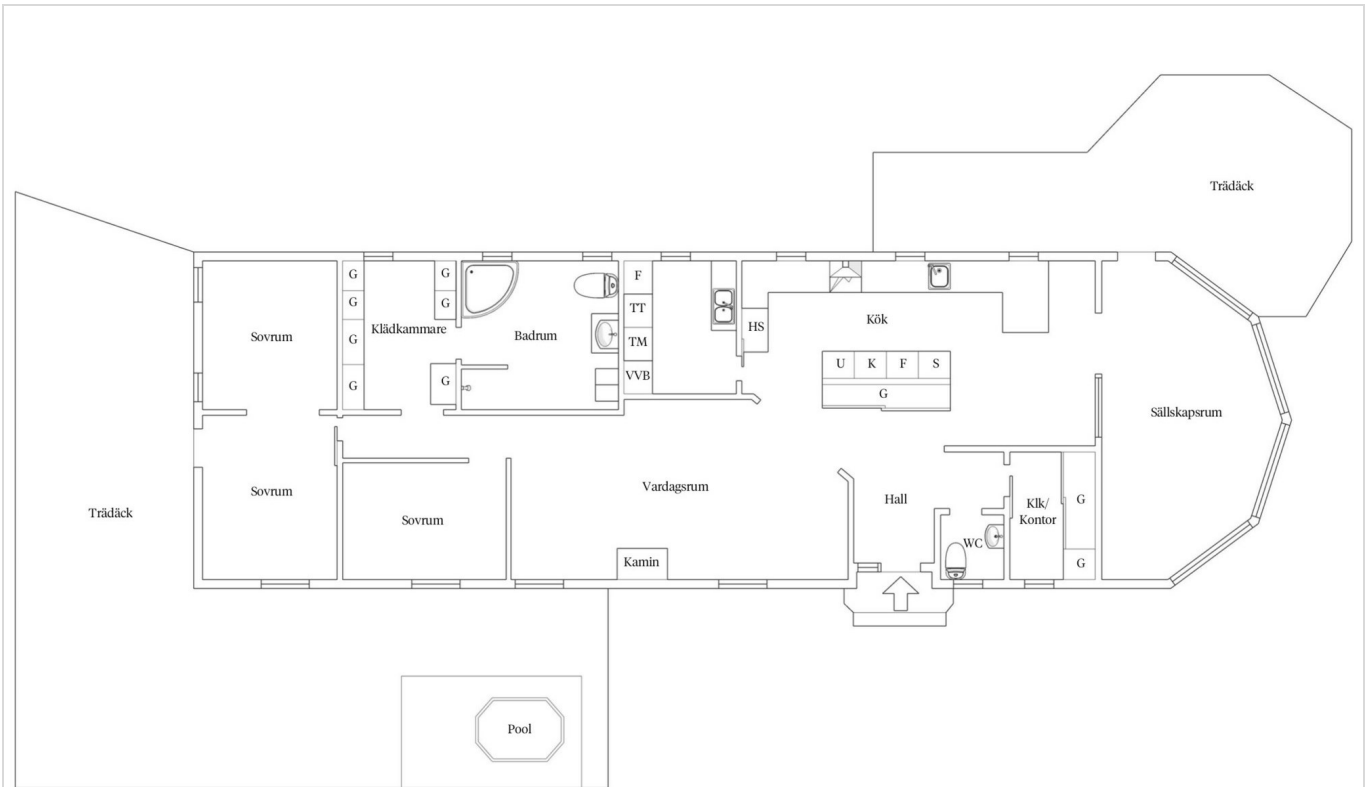


Smakfullt renoverad gäst wc i hallen

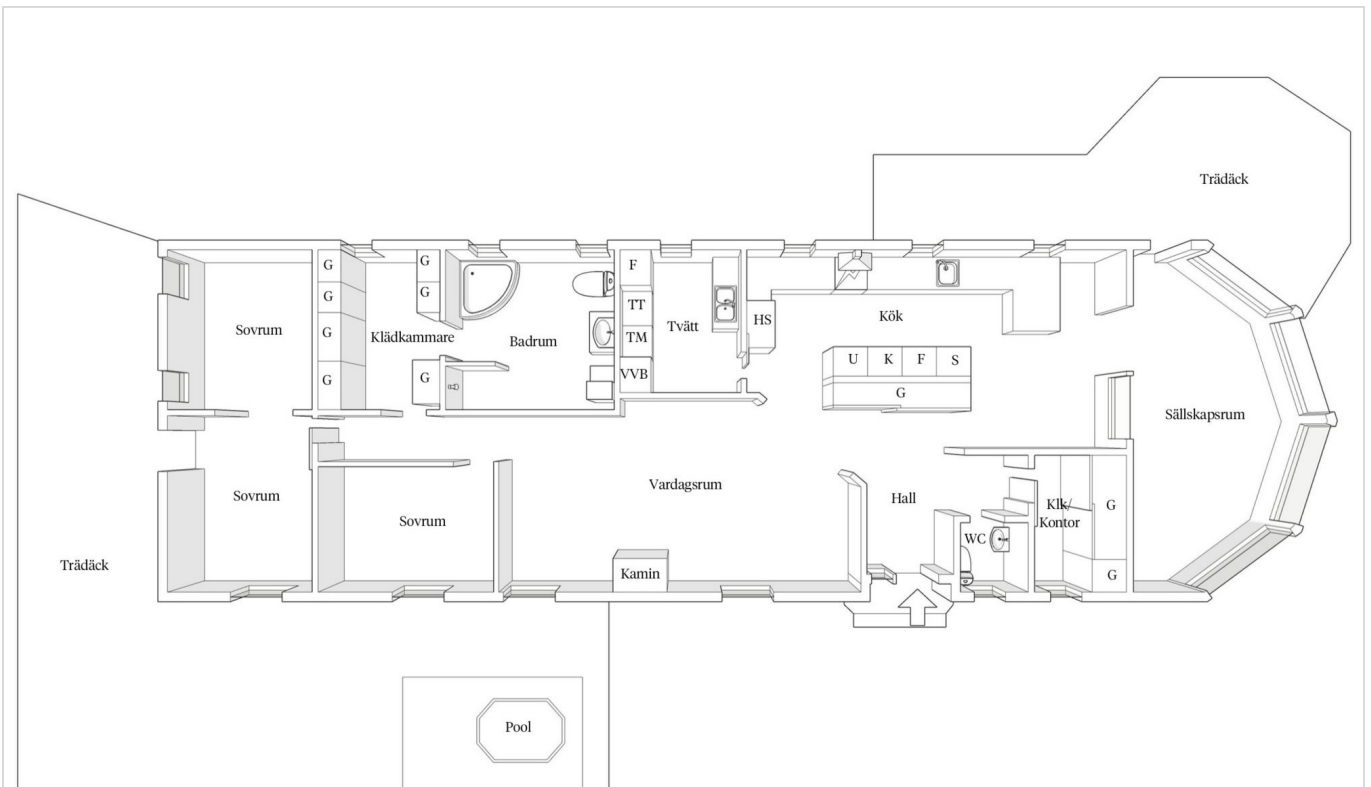


Underbar uteplats i rakt söderläge med terrasspool och grillplats





Planskiss\_2d



Planskiss\_3d

