

Objektsbeskrivning

Magnarp - Röstisvägen 40



Pris	10 000 000 kr
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	166 m ²
Tomtarea	1 370 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	166 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

BÅS-UÅ-003430

Sida 1 av 30



Allmän beskrivning av interiören

Välkomna in i det här fantastiska huset som har allt och lite till!
Fasaden är i svart stående panel och takplattorna är platta, fönsterprofilerna är svarta - ett modernt och spännande intryck.

Entrédörren är djärvt grön och visar ett sinne för estetik och en att vilja ta ut svängarna. Hallen har stora ljusgrå melerade klinkers, garderober bakom skjutdörrar i vitt med etsat mönster. Längre in tar den slipbara ljuslaserade parketten från Tarkett vid som vi hittar i hela huset. Väggarna är strukna i vitt med en fondvägg i grönt som tar upp ytterdörrens nyans på en vackert sätt.

Här finns två sovrum med samma fina parkett, vita väggar och fondvägg i ljusrosa med stjärnor och mörkblå stjärnhimmel i det andra. Enkel garderob finns i båda rummen. Mellan dessa rum har barnen fått ett eget allrum med en mysig tv-hörna.

Här finns husets ena badrum med stort badkar och dusch bakom en glasvägg. Dubbelkommod i läckert matt vit och lådor i matt grafitgrå. På väggar och golv ligger samma klinkers som i hallen, stora plattor i melerat grått. Övriga väggar är målade i samma gråbeige nyans. Vackert, stilrent och smakfullt.

En infälld skjutdörr gör det enkelt att skilja av den här delen av huset så barnen kan få en egen avdelning.

Vi kommer in i vardagsrummet som är härligt öppet upp inock till pulpettaket och ger en fantastisk rymd åt rummet. Längs ena långväggen sitter en liggande vit panel och övriga väggar är strukna i vitt eller en grå nyans. Längs andra väggen är enorma fönster ut mot poolområdet, flera är helt öppningsbara så inne och ute flyter samman. I taket sitter infällda högtalare och all belysning sköts via en app. Här är även förberett för en kamin.

Mellan kök och vardagsrum är det helt öppet, här finns en stor härlig köksö med spishäll infälld och flera sittplatser. Här lagar man mat tillsammans, njuter av varandras sällskap och det goda i glaset. Köket är från Vedum, luckorna i sobert matt grafitgrå. Bänkskivan i vit melerad komposit. Alla vitvaror i rostfritt från Siemens 2018, stilren fläktkåpa i glas och rostfritt kommer från svenska Fjäråskåpan. Allt känns exklusivt och noga utvalt.

Innanför vardagsrummet bakom en infälld skjutdörr ligger master bedroom med vita väggar och en fondtapet i vitt i olika nyanser. En walk through closet där även en mindre kontorshörna har inretts, leder till det privata badrummet. Här är samma smakfulla material som i det andra badrummet, dusch och kommod.

Från köket kommer du till tvättstugan genom ytterligare en infälld skjutdörr, här är gott om arbetsyta på bänken i ljusgrått laminat. På golvet ett grått oktagonformat klinker. Här är gott om förvaring bakom vita luckor, här finns även ett förråd bakom en dörr. Tvättmaskin och torktumlare från Bosch 2018. Utgång till trädgårdens baksida.

Gäststugan är lika smakfullt inredd, här ligger samma fina parkett som i stora huset och väggarna är målade i vitt samt en panelvägg med vit liggande panel. Vardagsrummet har en bäddsoffa med två sängar och via stege når man sovloftet där ytterligare två sängplatser finns.

Köket är fullt utrustat, har vita köksluckor och vit skiva som stänkskydd, här ryms även ett barbord med fyra sittplatser. Badrummet är inrett med målade väggar, vitt kakel i duschen och svart/vitt marockanskt klinker på golvet. Gästhuset har en separat uteplats som är avskärmad från övriga huset. Här bor gästerna kungligt!

Välkomna till den här fantastiska fastigheten där allting andas smak, stil och kvalitet – här kan man njuta av livet!

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	<p>Välkomna till detta drömboende i ett plan där varje detalj är smakfull och genomtänkt. Huset har högt i tak, stora fönsterpartier och öppen härlig planlösning. Sovrummen är i olika delar av huset och barnen har en egen avdelning med två sovrum, allrum och badrum, medan master bedroom har walk-through closet och badrum en suite. Allt stilfullt och påkostat.</p> <p>Utanför finns ett magnifikt poolområde med stort fjärrstyrt markistak över som man enkelt faller ut eller in i två sektioner, här ryms både matbordet och loungegruppen. Trädäck runt poolen och flera olika sittplatser, utedusch i egen avdelning och även grillen har sin egen plats.</p> <p>Trädgården är vackert anlagd av trädgårdsarkitekt med mängder med olika växter runt poolen och på baksidan av huset finns stora öppna gräsytor, vacker grusgång, odlingslådor, förråd etc.</p> <p>Gästhus på 21 kvm med ca 4 sängplatser, fullutrustat kök och badrum ramar in tomten och gör den nästan helt insynsskyddad.</p> <p>Havet ligger ett par minuters promenad bort, här finns förutom långsträckta stränder även charmiga Magnarps Hamn med välbesökt restaurang, fiskbutik och badbrygga för både morgon och kvällsdopp.</p> <p>Välkomna till detta fantastiska drömhus – här är bara att flytta in och njuta!</p>
Adress	Röstisvägen 40, 26654 Vejbystrand
Fastighetsbeteckning	Ängelholm Magnarp 58:31
Tomt	1 370 m ² , friköpt. Trädgården är vackert anlagd av arkitekt från Form och Flora, här finns många olika platser att upptäcka, alla inbäddade i vackra växter. På husets baksida finns stora gräsytor som bjuder in till lek, med vackra gångar, odlingslådor etc. Förråd.
Uteplats	<p>Underbart poolområde mellan husen med olika platser att njuta av olika tider på dygnet, blev utsett som vackraste poolområdet under 2022 av leverantören, se länk: poolgiganten.se/kundcase/pooljuvel-med-mysfaktor</p> <p>Stort utfällbart markistak ger skugga varma dagar, här ryms både matbord och loungegrupp. Smakfullt staket skärmar av och gör platsen helt privat, vackra växter ramar in och skapar en plats man aldrig vill lämna!</p> <p>Här finns också en mindre separat uteplats för gästhusets besökare.</p>
Bilplats	Carport samt stor grusad parkeringsyta framför huset, tex till släp, båt etc. Laddare till elbil.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Planbestämmelser	Detaljplan (2007-02-27)

Pantbrev 5 st, totalt 4 064 000 kr

TAXERING

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2021

Taxeringsvärde Totalt 3 746 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 738 000 kr, småhusmark 1 008 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggår 2017. Vårgårdahus

Fasad Svart stående panel

Stomme Betong och trä

Grundläggning Gjuten betongplatta

Grundmur Betong

Bjälklag Trä

Fönster 3-glas aluminium

Tak Betongpannor

Utvändigt plåtarbete Lackerat

Uppvärmning Luft/vattenvärmepump. Golvvärme. Solpaneler.

Ventilation Mekanisk

Bredband Fiber

Övrigt Pool 2021

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga 21 kvm med separat förråd, plats för ca 4 personer. Gäststugan har luft/luftvärmepump samt golvvärme som är indragen men inte är inkopplad.

ENERGIDEKLARATION

BÅS-UÅ-003430

Sida 4 av 30

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	47 816	Vatten/avlopp	10 426
Renhållning	4 700	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	62 942

Kommentar Uppgifterna härrör från 2022, uppvärmning ingår i el. Beräknad förbrukning 2023 ca 15 000 kWh efter installation av annan cirkulationspump till poolen. Egen produktion från solceller ca 11 -12 000 kWh. Försäkring tillkommer med ca 6 000 kr/år.

Elförbrukning 20 230 kWh/år

Nätbolag Bjärekraft

Elleverantör Tibber

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 10 000 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	1 500 000	2 000 000	2 500 000
Lånebelopp	8 500 000	8 000 000	7 500 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	17 354	16 333	15 313
Driftskostnad	5 245	5 245	5 245
Netto boendekostnad per månad	22 599	21 578	20 558

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

OMGIVNING

Allmänt om området Utmed kusten norr om Ängelholm, ligger Magnarp med sina lockande stränder, underbara vyer och den pittoreska småbåtshamnen.

Den gamla Kronoskogen liksom naturreservatet Magnarps Strandmarker erbjuder fantastiska möjligheter till promenader och rekreation, eller varför inte vandra längs Skåneleden som följer hela kuststräckan.

Magnarp har idag ca 1000 invånare och expanderar ytterligare genom ständigt tillkommande villabebyggelse. I Magnarp finns en förskola, samt Magnarps skola – en

F-9-skola med ca 300 elever. Skolan ligger naturskönt i närheten av skog och hav.

Hela Bjärehalvön finns inom bekvämt räckhåll vare sig du tar dig fram med bil, buss eller cykel. Bilfärden tar en kvart till Ängelholm och Båstad når du på 20 minuter. Ängelholms-Helsingborgs flygplats ligger nära liksom E6:an. Tågstationerna i Förslöv och Barkåkra finns också att tillgå i närområdet.

I Magnarps Hamn hittar du en fiskaffär och den populära restaurangen "Bjäre Fisk & Skaldjur" där man erbjuder lunch och middag från mitten på mars till nyår. Övrig service i form av närbutik, bibliotek, hotell, restauranger och vandrarhem finns i närbelägna Vejbystrand.

Kommunikation

Busshållplats 10 minuters promenad som tar dig till Ängelholm via Barkåkra tågstation. Flygplatsen når du på knappt en kvart med bil.

Närservice

Livsmedelsbutiker och apotek via ombud etc hittar du i Vejbystrand, ca 5 minuter med bil

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ulrika Åbrink
Fastighetsmäklare
+46 704 979952

ulrika.abrink@bjurfors.se



Magiskt i skymningen



Huset är privat från utsidan med stor grusad plats där bilen, släpet och även båten får plats







Nästan ännu vackrare i kvällsljus



Markistak som skuggar de varmaste dagarna





Barnen allrum med mysig tv-hörna



Ena sovrummet med ljust rosa fondtapet



Andra sovrummet med mörkt blå fondtapet



Med vy mot vardagsrummet och köket



Vackert och stilrent badrum som andas kvalitet



Härligt rum med mängder av rymd och ljus



Ute och inne flyter samman genom de stora glaspartierna



Härlig köksö som rymmer flera sittplatser



Vacker fläktkåpa från svenska Fjäråskåpan



Vackert kök från Vedum i sobert grafitgrått



Panelväggen längs långväggen är dekorativ och skapar ett ombonat intryck



Snedtaket ger en härlig takhöjd och skapar dynamik i rummet



Ljuset flödar in genom de stora dörrarna



Master bedroom med infälld skjutdörr



Fönster från golv till tak ger en fin utsikt att vakna till



Från sovrummet kommer man direkt till badrummet genom en smart walk through closet



Smakfullt badrum med dusch och samma fina material som i det andra badrummet



Tvättstuga med bra arbetsbänk och mycket förvaring. Groventré ut till trädgården på baksidan



Ljuvligt i skuggan under markisen



Markisen är delad i sektioner och fälls in och ut med fjärrkontroll





När skymningen faller tänds alla lampor och skapar en nästan magisk miljö



Med markisen utfälld sitter man lika bra ute som inne, även på kvällen



Underbart smakfullt



På husets baksida finns stora gräsytor, odlingslådor, förråd etc



Vacker gång leder genom den stora gräsytan



Gästhuset är lika smakfullt inrett och har plats för fyra gäster



Gäststugan rymmer både varagsrum, sovloft, kök med sittplatser och badrum



Fräscht och fint badrum med dusch i gäststugan





Havet ligger precis runt hörnet och utsikten är häpnadsväckande!



Även Solhällans brygga finns på badrocksavstånd



Ljuvligt att gå ner till hamnen för ett kvällsdopp



Några steg ner finns Skåneleden för långa härliga promenader och bad från strand eller bryggor



Din plats på jorden



