

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Nyrenoverad pärla i Hallavara, Båstad

Högst upp på vackra Toftahögsvägen i idylliska Hallavara, mellan Torekov och Båstad, finner du denna nyrenoverade pärla – en plats där smakfull design möter skånsk naturidyll. Bostaden har genomgått en omfattande renovering med noggrant utvalda material och moderna bekvämligheter, samtidigt som känslan av landsbygdens charm har bevarats.

Den insynsskyddade och soliga tomten omges av en vacker stensatt mur med utsikt över det öppna landskapet – med gamla ekar och betande får som naturliga grannar. Här finns både ett fullutrustat gästhus i klassisk Skånestil med vasstak, samt en separat förrådsbyggnad.

Toftahögsvägen 33

6 rok | 125 + 60 kvm | Tomt 806 kvm

6.995.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Anja Kuylenstierna

+46708309637

anja.k@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Högst upp på vackra Toftahögsvägen i idylliska Hallavara, mellan Torekov och Båstad, finner du denna nyrenoverade pärla – en plats där smakfull design möter skånsk naturidyll. Bostaden har genomgått en omfattande renovering med noggrant utvalda material och moderna bekvämligheter, samtidigt som känslan av landsbygdens charm har bevarats.

Den insynsskyddade och soliga tomten omges av en vacker stensatt mur med utsikt över det öppna landskapet – med gamla ekar och betande får som naturliga grannar. Här finns både ett fullt utrustat gästhus i klassisk Skånestil med vasstak, samt en separat förrådsbyggnad.

Trädgården är helt nyanlagd med ny gräsmatta, bokhäck, perenn rabatter, körsbärs- och valnötsträd samt grusgångar och stenlagd uteplats. Allt är genomtänkt för att ge ett lättskött och harmoniskt boende.

Fastigheten är perfekt för dig som söker ett nyckelfärdigt boende i ett lugnt och naturskönt område, men ändå med närhet till allt Bjärehalvön har att erbjuda. Cykelavstånd till pittoreska Norrebro hamn, tennisbanor, gårdsbutiker och utflyktsmål som Hovs hallar, Kattvik och Torekov.

Varmt välkomna till Toftahögsvägen 33!

- BONINGSHUSET – smakfullt renoverat (2024/2025) från tak till källare
- Nytt tak inklusive råspont, plåtarbeten, skorsten och balkong
 - Fasaden har putsats med traditionell säckskurning – där teglet vackert anas bakom putsen
 - Nya innerväggar, tak, dörrar och lister genomgående i hela huset
 - Massiva trägolv och klinker i hallen
 - Nytt värmesystem (Nibe luftvärmepump från 2023)
 - Nytt elsystem i hela fastigheten.
 - Helt nytt badrum med golvvärme, dusch och toalett
 - Nytt kök i modern stil med altandörrar mot nybyggd veranda i söderläge.
 - Källaren har målats och fått en ny tvättstuga med diskho, tvättmaskin och torktumlare

- GÄSTHUS – Skånsk charm med 1-2 sovrum (nybyggt 2025)
- Sovrum, badrum med dusch, pentry och ett litet vardagsrum/sovrum
 - Putsad fasad och traditionellt vasstak
 - Perfekt för gäster, tonårsbarn eller uthyrning
 - Uppvärmning: Direktverkande el + Luft/luftvärmepump

- TRÄDGÅRD OCH EXTERIÖR – insynsskyddat och soligt
- Nyanlagd trädgård i söderläge med bokhäck, perenner och fruktträd
 - Uteplats i smågatsten
 - Ny veranda och grusgångar
 - Stor anlagd parkering med laddstolpe för elbil.
 - Utomhusbelysning som skapar stämning kvällstid

OMRÅDE

Fastigheten är belägen på Bjärehalvön, närmare bestämt vid Hallavara, som ligger ca. 10 minuters bilväg från sommaridyllerna Båstad och Torekov. Bjärehalvön karakteriseras av det vackra, böljande landskapet, vilket har gett området smeknamnet "Sveriges Toscana". Här har du nära till fantastisk natur och stort utbud av olika aktiviteter såsom golf, ridning, vandring längs med vandringsleder och restaurangbesök. I regionen duggar det tätt av golfbanor och den välkända tennisen i Båstad är ett trevligt inslag på sommaren.

Goda bussförbindelser finns från Hov till både Båstad, Torekov och Ängelholm. Vandringsleder och naturreservat ligger alldeles i närheten.

Närheten till de större städerna längs med västkusten såsom Göteborg, Helsingborg och Malmö är ett faktum tack vare E6:an som passerar förbi kommunen. Flygplats för inrikesflyg finns i Ängelholm och nås på 20 min och Köpenhamns internationella flygplats ligger en dryg timme bort.

Fakta

Bostaden

Adress: Toftahögsvägen 33, 26991 Båstad
Område: Båstad
Kommun: Båstad
Antal rum: 6 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Segeltorp 7:14
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump (2023)
Besiktigad: Nej
Fönster: 2-glas fönster
Fasad: Putsad tegel
Tak: Tegel
Grundläggning: Källare
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om.
Enskilt avlopp
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek

Boarea: 125 kvm
Biarea: 60 kvm
Tomtarea: 806 kvm
Areakälla: säljarens information

Driftkostnader

Kommentar: Elförbrukning: 8 427 kWh/år
I posten "Uppvärmning" ingår även hushållsel
Personer i hushåll: 2
Värme: 23.327 kr
Väg/Samfällighet: 3.500 kr
Renhållning: 2.315 kr
Driftkostnader totalt: 29.142 kr/år

Taxeringsvärde

Totalt: 2.083.000 kr
Byggnad: 1.103.000 kr
Tomt: 980.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1958
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi

Energistatus: Behövs ej

Servitut

Gemensamhetsanläggning: Båstad tofta högar
ga:1 ändamål: Vägar
Avtalsservitut D-2014-00487157:1
Förmån: Avtalsservitut Avloppsledning,
D201400487156:1.1
Förmån: Avtalsservitut Avloppsledning,
D201400536533:1.1
Förmån: Avtalsservitut Vattentäkt mm,
1278IM-03/15821.1
Last: Avtalsservitut Avloppsledning,
D201400487157:1.1
Landskapsbildsskydd (1978-10-05)
Fornlämning (1 st)

Inteckningar

Totalt: 55.000 kr
Pantbrev, antal: 3





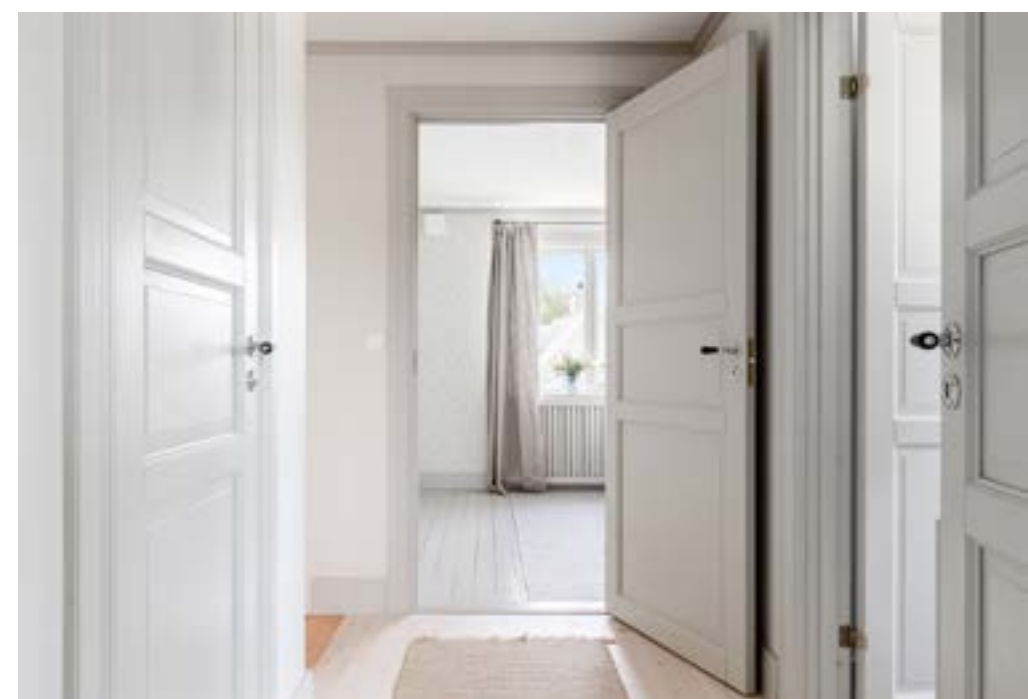


















Planritning

Entréplan



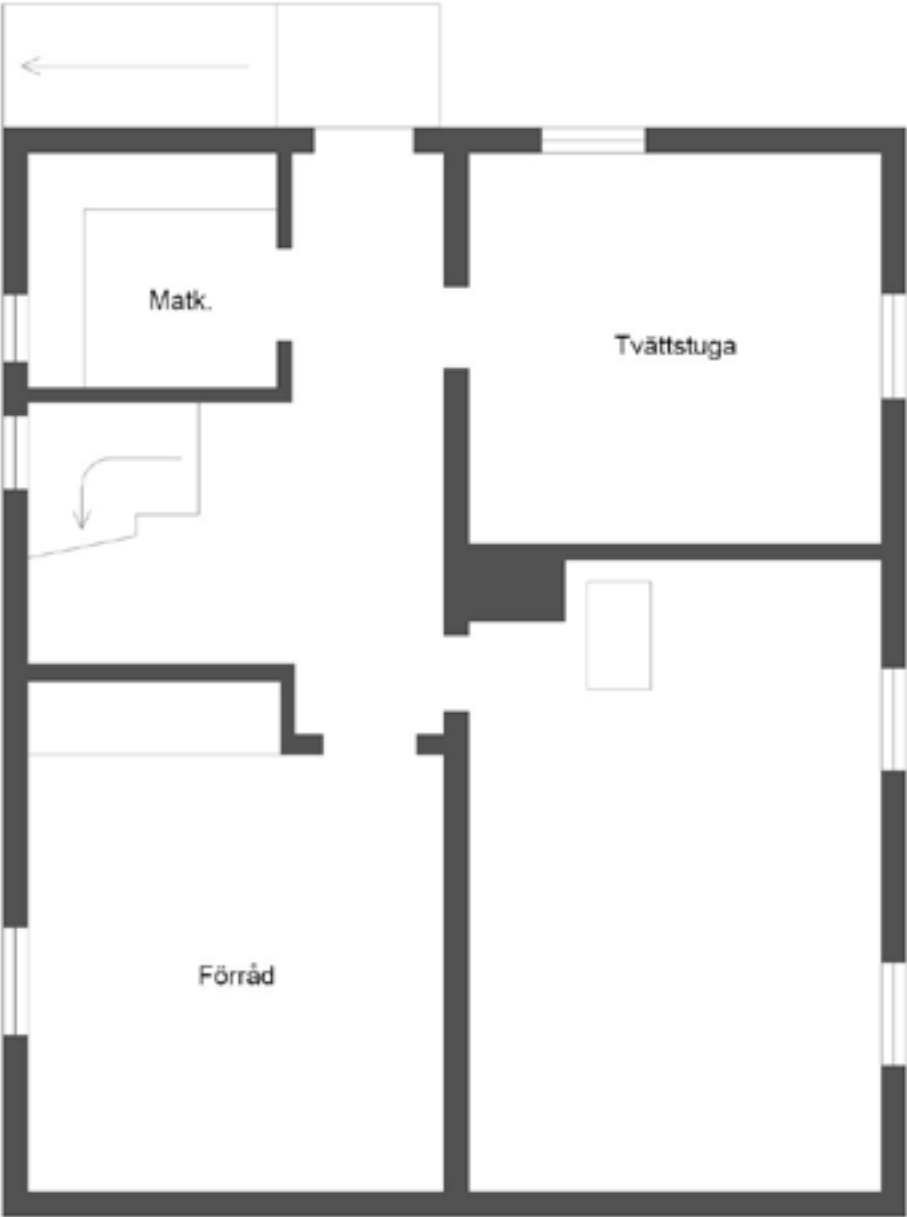
Planritning

Övre plan



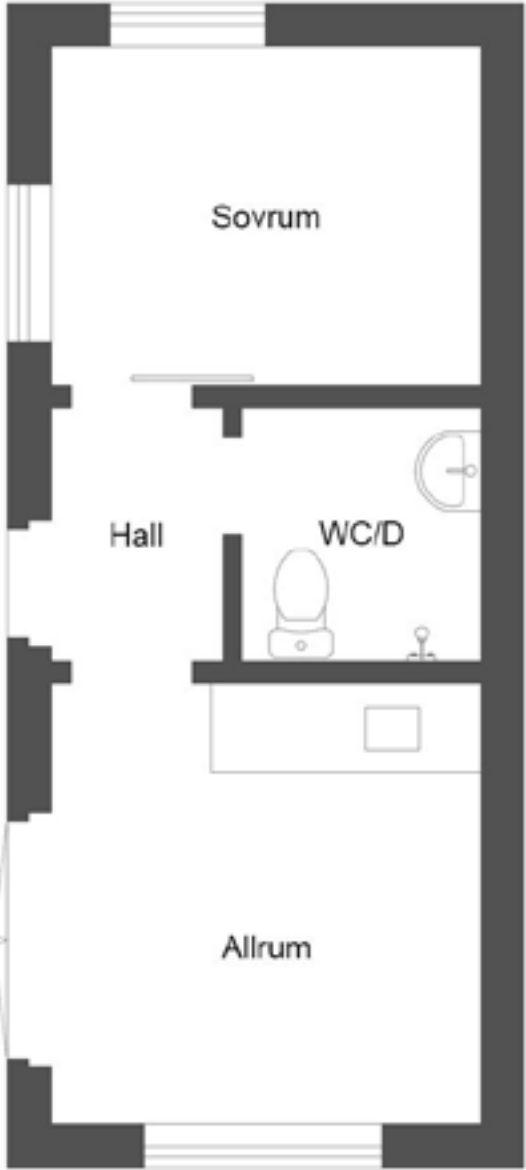
Planritning

Källarplan



Planritning

Gästhus





Tomtkarta





Anja Kuylenstierna

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom
+46708309637
anja.k@sothebysrealty.se

Min största behållning är nöjda kunder och jag siktar alltid mot att överträffa mig själv och mina kunders förväntningar. Jag jobbar hårt, målinriktat och strävar alltid efter att få mina kunder att känna sig trygga i sin bostadsaffär. Jag jobbar med försäljningar längs med den skånska och halländska västkusten och har många års erfarenhet av dessa marknader.

Jag kommer ursprungligen från Stockholm, men har sedan 2007 varit bosatt, tillsammans med min familj, på en gård strax utanför Halmstad. Delar av året spenderas också i familjens sommarhus i Torekov. På fritiden spelar jag gärna tennis, golf och paddel. Jag tycker även mycket om att resa och att umgås med familj och vänner.

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. Undersöknings- plikten 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 köpares 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 över- lämnas 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. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

