

Objektsbeskrivning - "Guldkusten"

Nybyvägen 35, Sätofta



UNIKT TILLFÄLLE - ALLDELES VID SÄTOFTASJÖN!

Stor representativ 8-rums direktörsvilla på ljuvligt och tyst läge med sjöutsikt. Här är ljusa trivsamma rum där bl a vardagsrum, matrum och kök har utsikt över Sätoftasjön. Mycket trevlig planlösning med stor sällsamsavdelning och en separat sovrumssavdelning med 4 sovrum och två allrum. badrum, wc/dusch/bastu etc. Garage för två bilar och carport samt stor uppställningsplats för flera till.

Det finns möjlighet att förvärva ytterligare två tomter (Totalt 3 tomter = 18.756 kvm som sträcker sig hela vägen ned till sjön! (se bilder).

Varmt välkomna på visning!

Pris	8 495 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	8
Boarea	315 m ²
Tomtare	3 831 m ²

Möjligt tillträdesdatum Omgående!

INTERIÖR

Antal rum	8 varav 6 sovrum
Boarea	315 m ² + biarea 48 m ²
Areakälla	Taxeringsinformation
Allmän beskrivning av interiören	<p>Bottenvåning: Stor välkomnande entréhall med marmorgolv, helkaklad gästwc, kök med matplats klinkers - utsikt över sjön, kylrum, matrum med parkettgolv, stort vardagsrum med öppen spis och nylagt parkettgolv. Sovrumsavdelning med 4 sovrum (parkett i samtliga) samt helkaklat badrum. Tvättstuga, klädkammare, pannrum, dusch/bastu. Inglasat uterum. Groventré.</p> <p>Ovanvåning: Allrum / sovrum med fantastisk sjöutsikt, balkong, ytterligare ett sovrum, tv-rum samt wc, klädkammare och 2 st stora förrådsutrymmen.</p>
Kök	Ny köksinredning och nya vitvaror 2024. Klinkergolv 2024. Skjutdörrar i glas ut mot terrass.
Tvätttrum	Tvättmaskin (Bosch 2012), torktumlare (Bosch 2012)

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Sjönära och mycket välbelägen fastighet
Adress	Nybyvägen 35, 24393 Höör
Fastighetsbeteckning	Höör Sätöfta 2:102
Tomt	3 831 m ² , friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Vackert anlagd tomt med sjöutsikt
Uteplats	Stensatt uteplats med utsikt över sjön
Bilplats	Garage för två bilar. Carport för 1 bil. Uppställningsplats för flera bilar.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Detaljplan (2008-04-23) Vattenskyddsområde (1980-03-18)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut Ledning Förmån: Officialservitut Badplats Båtplats, 12-BOJ-1065.1 Förmån: Officialservitut Väg, 12-BOJ-1065.2 Last: Avtalsservitut Ledning, 12-IM5-69/5753.1
Pantbrev	7 st, totalt 4 470 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 3 745 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 953 000 kr, småhusmark 792 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla i vinkel
Byggår	1973
Fasad	Mexitegel
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas (2019)
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Koppar
Uppvärmning	Luftvärmepump (luft/vatten. Bosch 2013)
Ventilation	Självdreg
Övrigt	Jacuzzi Uppvärmd pool 4x8,5m Egen brunn Bevattningsystem Larm

ÖVRIGA BYGGNADER

Lusthus (2015) med gjuten platta.
Garage för två bilar
Carport för 1-2 bilar.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

AT01133

Sida 3 av 6

OMGIVNING

Allmänt om området

Att vandra, fiska och bada är för många en del av livsstilen och härliga nöjen året om då man bor i någon av de trevliga orterna kring Ringsjön. Trots det lantliga läget är servicemöjligheterna goda, i Ludvigsborg finns både skola f-åk 9 samt livsmedelsbutik och de båda centralorterna Hörby och Höör nås med korta bilresor. Pendlingsläget vidare ut i regionen är gott – valet står mellan tåg eller E22:an.

Den vackra naturen runt Ludvigsborg är plats för flera samhällen, vissa på högra läge i lövskog och andra nära strandlinjen kring Sätoftasjön och Östra Ringsjön. Bebyggelsen är trevlig och varierad med äldre fritidshusområden som nu fungerar som året runt boenden. Särskilt runt Ludvigsborg sker det även en expansion, här har många enfamiljshus uppförts de senaste årtiondena.

Områdets delar faller under Höör eller Hörbys kommuner och till respektive centralort är det endast 8 minuters bilfärd. I Höör ligger tågstationen från vilket man lätt pendlar med Pågatåg eller rikståg. E22:an skär genom Hörby kommun och sammanbinder hela nordöstra Sverige med kontinenten. Det är smidigt att pendla till jobb och t ex ligger Lund endast 30 minuters bilfärd bort.

Ludvigsborg, som idag har ca 1000 invånare, är områdets tätort. Den ligger mittemellan Höör och Hörby och utvecklades till en by sent 1800-tal. Här blandas äldre gårdar med nyare enfamiljshus. I samhället finns en kommunal förskola, samt även friskola för förskolebarn upp till åk 9 samt fritidshem. Skolan ligger mitt i naturen med skog och naturreservat in på knuten. Byföreningen är mycket aktiv och anordnar Valborgsfirande, sommarfest och julkalas. I Ludvigsborg finns en livsmedelsbutik som ligger utmed huvudleden, väg 13.

Utmed väg 13, åt Höör till, ligger bostadsområdet Röinge på slutningarna ner mot Sätoftasjön. Här ligger främst enfamiljshus byggda i slutet av 1900-talet. Ovanför vägen i lövskogsrik omgivning ligger området Enevången.

Ringsborg och Häggenäs är namn på områden som ligger på slutningen ner mot Sätoftasjön i riktning mot Hörby. Utmed vattnet slingrar sig småvägar och Strandvägen som ger ett boende i underbart läge. Här finns charmiga fritidshus av äldre datum. Där Häggenäset skjuter ut i sjön finns ett mindre naturreservat med rikt djurliv, här trivs särskilt storkar.

I det sköna landskapet ovanför Ringsjön, endast 5 km från centrala Hörby, ligger byn Fulltofta med äldre bebyggelse samt spridda mindre gårdar och friliggande enfamiljshus. Fulltofta Kyrkbyggdes på 1100-talet intill Fulltofta slott, som vid den tiden var biskopssäte. Valven och takmålningarna tillkom under 1400-talet. Den söta kyrkan är väldigt populär, här hålls många bröllop med efterföljande fester på slottet.

Fulltofta Strövområde är Skånes största friluftsområde med djupa skogar, bäckar och dammar. Inom området finns ett tiotal markerade leder av olika längd och svårighetsgrad, tre av dessa är tillgänglighetsanpassade. I Fulltofta kan man också fiska, spela boule och rida Islandshäst.

ÖVRIGT

FÖRUTSÄTTNINGAR

Objektbeskrivningen grundar sig på information som erhållits från säljaren samt från andra källor. Ingen garanti lämnas avseende beskrivningens riktighet. Nordiska Fastigheter friskriver sig uttryckligen från allt ansvar, eventuella fel eller ofullständigheter i beskrivningen eller i annan information, muntlig eller skriftlig, som tillhandahålls intressent till fastigheten. Köpare av fastighet har en långtgående undersökningsplikt. Spekulanter uppmanas därför att inför ett eventuellt förvärv noggrant utföra sin undersökningsplikt avseende fastighetens skick och övriga frågor som är av vikt för spekulanten. Mottagare av objektbeskrivningen förbinder sig att endast använda den för detta ändamål och inte kopiera eller delge den till andra utan skriftligt tillstånd. Säljaren förbehåller sig rätten att avböja bud, avsluta pågående förhandlings- eller försäljningsprocess eller ändra ovan angivna riktlinjer utan att ange skäl för detta.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Andreas Thomason

0705-750 751

andreas@nordiska.info



Nybyvägen 35 - Sätöfta - Sjönära



AT01133

Sida 6 av 6