



Västraby 1058A

Län
Skåne

Område
Västraby

Utgångspris
8 500 000 kr

Kommun
Östra Göinge

Tomtarea
25472 m2

Typ
Gård

Boarea
221 m2

Charmig hästgård i Västraby, Skåne – för dig som vill förverkliga drömmen om ett lantliv med hästar!

I det natursköna Västraby, beläget i Östra Göinge kommun i Skåne, hittar du denna charmiga hästgård – ett perfekt val för dig som söker en harmonisk livsstil på landet. Boningshuset är en rymlig enplansvilla med en generös boyta om 221 + 32 kvm, fördelad på fem rum med gott om plats för både familj och gäster. Huset är smakfullt utformat med carport, uterum och en inbjudande uteplats, där du kan njuta av lugna sommarkvällar i en rofylld miljö. I direkt anslutning finns dessutom ett härligt poolområde med tillhörande grillvilla – en idealisk plats för både avkoppling och umgänge. Poolområdet är ca 120 kvm.

Stall och ridanläggning

Gården, uppförd 2003, har ett lantligt och rofyllt läge i Västraby utanför Broby, endast 2,5 km från centrum. Den cirka 2,5 hektar stora tomten erbjuder fantastiska möjligheter för hästverksamhet och ridning. Här finns en ridbana om 70 x 45 meter med grusunderlag – perfekt för varierad träning utomhus – samt ett stort ridhus på 66 x 24 meter med sandunderlag, idealiskt för både vardagsridning och träning året om.

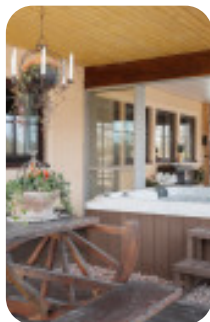
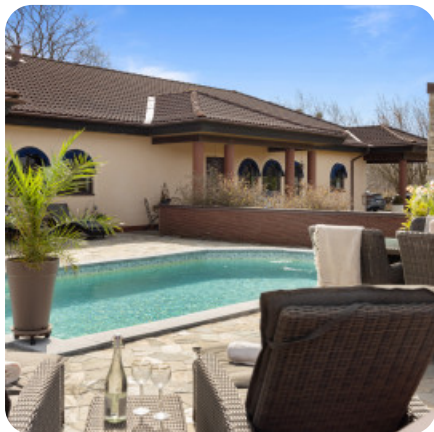
Det integrerade stallet i ridhuset, 24 x 12 meter, rymmer tio rymliga boxar, sadelkammare, täckes- och höförråd, spolspilta samt en toalett. Ovanpå stallet finns en inredd lägenhet om 153 kvm, vilket ger möjlighet till boende i direkt anslutning till verksamheten. Dessutom finns två förrådsutrymmen om vardera 50 kvm samt ytterligare en toalett för ökad bekvämlighet.

En komplett hästgård i vackert Skånelandskap – perfekt för dig som vill kombinera boende och hästliv på bästa sätt.

Gården är belägen i natursköna Västraby i Skåne – ett idylliskt område med lantlig charm och närhet till vacker natur. Här bor du med gott om utrymme för odling, djurhållning och ett liv nära skog och mark. Perfekt för dig som drömmer om ett rofyllt liv på landet. Trots det lugna läget har du bara en kort bilresa till både Hässleholm och Kristianstad, där du hittar ett brett serviceutbud, skolor och kommunikationer. För dig som reser mycket ligger även Kastrup flygplats på bekvämt avstånd.

Välkommen på visning!

Välkommen



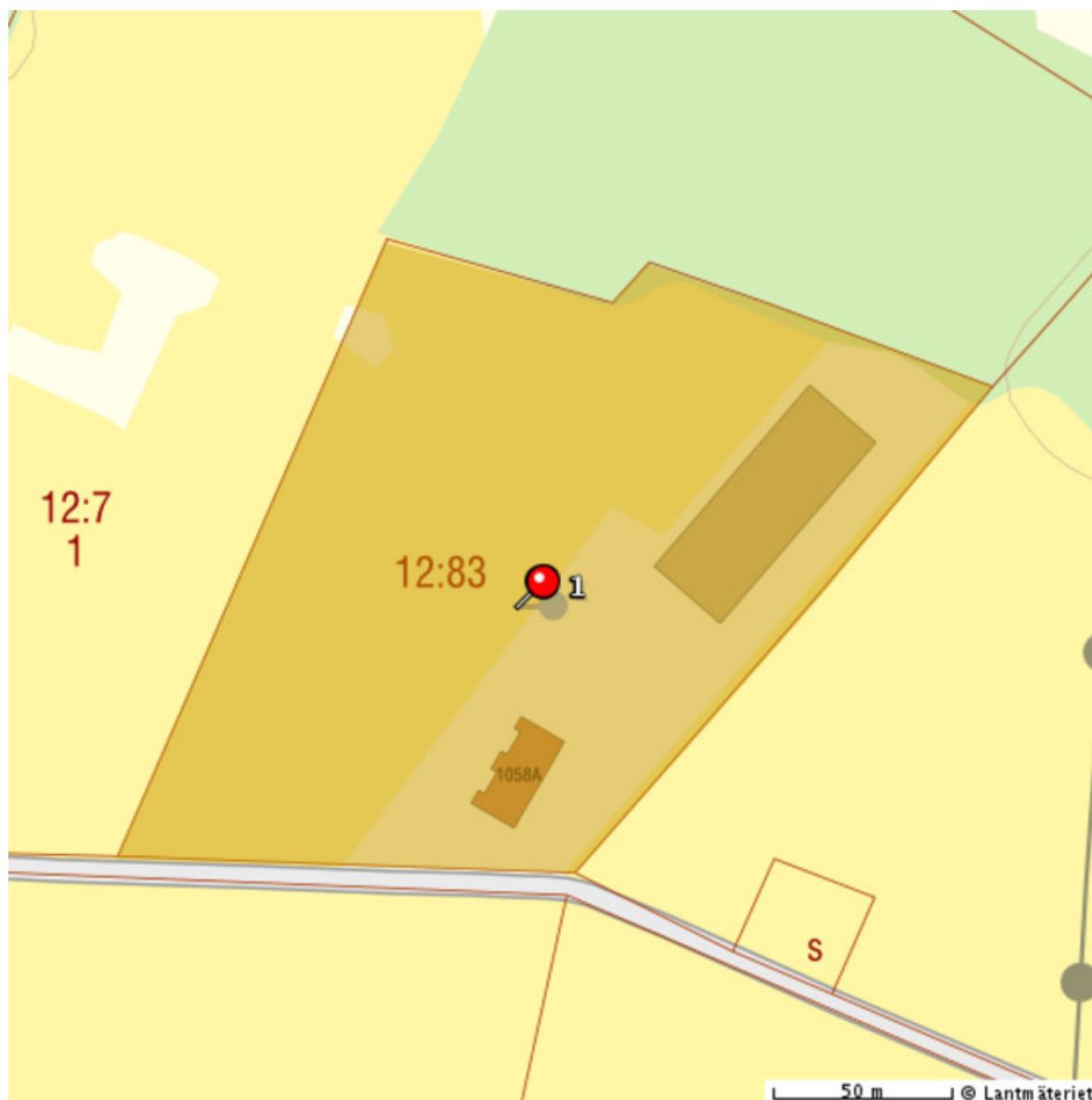


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.





Beskrivning

HALL

Välkomnande hall med klinkergolv och ljusa ytskikt. Här finns gott om plats för förvaring av ytterkläder och skor.

KÖK

Ljust kök med klinkergolv och goda förvaringsmöjligheter bakom spegelförsedda träluckor. Här finns inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, kyl och frys samt fläkt. En köksö med stendetaljer och stenbänkskiva erbjuder både extra arbetsyta och en naturlig samlingsplats. Det finns gott om plats för en matgrupp, och via glasdörrar når du smidigt uteplatsen.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum i öppen planlösning med hallen, med samma klinkergolv som i kök och hall. Ljusa väggar kombineras med träpanel och vackra snickeridetaler, såsom dekorativa träpelare. Stora fönsterpartier ger ett generöst ljusinsläpp. Här finns gott om plats för en större soffgrupp och tillhörande möbler.

RUM / GYM

Rymligt rum som i dag används som hemmagym. Grå nyans på klinkergolvet och ljusa väggar skapar en stilren miljö. Här finns även husets bastu – en perfekt plats för avkoppling.

SOVRUM 1

Ljust sovrum med klinkergolv. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande möbler.

SOVRUM 2

Stort och luftigt sovrum med klinkergolv och ljusa väggar. Här finns gott om plats för dubbelsäng. Rummet erbjuder även en praktisk walk-in-closet samt ett eget badrum i direkt anslutning.

TOALETT

Mindre badrum som nås från ett av sovrummen. Utrustat med wc, handfat och spegel. Klinkergolv, träpanel och kaklade väggar ger ett ombonat intryck.

SOVRUM 3 / KONTOR

Används i dag som kontor, men fungerar utmärkt som ytterligare ett sovrum. Plats för säng och andra möbler. Ljusa väggar och klinkergolv.

BADRUM

Fräscht badrum med ljusa klinkerplattor. Här finns dusch bakom glasväggar, handfat i kommod, wc samt spegel.

TVÄTTSTUGA

Praktisk tvättstuga med klinkergolv och ljusa väggar. Gott om förvaring bakom vita spegelluckor, samt en rymlig arbetsbänk som underlättar vardagen.

UTERUM

Mysigt uterum med stora fönsterpartier som suddar ut gränsen mellan inne och ute. Härifrån har du direkt utgång till både bubbelpool och en större pool – perfekt för sommarens lata dagar. Dessutom finns en separat byggnad kallad "grillvillan", med plats för ett större matbord – perfekt för middagar med familj och vänner.

Övriga byggnader

Extra lägenhet

Den separata lägenheten erbjuder ett rymligt vardagsrum i öppen planlösning mot köket – perfekt för sociala tillställningar och vardagsliv. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matbord för flera personer.

Badrummet är helkaklat i ljusa färger och utrustat med tvättmaskin för extra bekvämlighet. Lägenheten rymmer även två ljusa sovrum med klickgolv och ljusa väggar – ett trivsamt boende med goda ytor.

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

120 - Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår 2023

Taxeringsvärde 5 076 kkr

Värderingsenhet: Betesmark

Taxeringsvärde 95 kkr

Areal 2 ha

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp Djurstall för hästar, värdeår 1980-

Taxeringsvärde 431 kkr

Yta 264 m²

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp Ridhus

Taxeringsvärde 1 934 kkr

Yta 1320 m²

Värderingsenhet: Småhusbyggnad

Bostadsyta 221 m²

Nybyggnadsår 2003

Taxeringsvärde 2 415 kkr

Biutrymmesyta 32 m²

Värderingsenhet: Småhusmark

Tomtarea 1768 m²

Taxeringsvärde 201 kkr



Förvärvstillstånd

Som köpare kan du behöva söka förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen. För mer information, kontakta Länsstyrelsen.

Länk: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/natur-och-landsbygd/information-till-verksamma-pa-landsbygden/forvarv-av-lantbruksfastigheter.html>



Kostnader

Fastighetsavgift

10074 kr / år

Driftskostnader

- Vatten/avlopp: 1446 kr/år
 - Sophämtning: 3333 kr/år
 - Försäkring: 10057 kr/år
 - Samfällighet: 500 kr/år
- Vägföreningen
 - Uppvärmning: 72500 kr/år
- Inkl hushållsel. Avser 29000 kWh. Enligt schablon.
-

Total driftskostnad: 87836 kr/år



Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Ja, Slutbevis hittar jag inte men ska finnas enligt kontrollplanen.
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**
Ja, Nej det är borrhälsbrunn och aldrig brist eller dålig kvalitet.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Nej
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Nej
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Vet ej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
2
- **Har någon nyckel gått förlorad?**
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**
Nej



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: Västraby 12:83
- Taxeringsvärde: 5 076 000
- Taxeringskod: 120
- Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
- Pantbrev: 2 st, sammanlagt 4 500 000 kr
- Rättigheter: Förmån: OFFICIALSERVITUT 1256-563.1 VATTENTÄKT

Information om objektet

- Boarea: 221.00 m²
 - Biarea: 32.00 m²
 - Antal våningar: 1
 - Avlopp: 3-kammarbrunn
 - Bekvämligheter: Fiber, Uteplats
 - Grund: Betongplatta
 - Byggnadstyp: 1 plan
 - Fasad: Puts
 - Fönster: Treglas
 - Parkering: Bilplats, Garage
 - Uppvärmning: Jordvärme
 - Stomme: Betong
 - Tak: Betongpannor
 - Vatten: Borrade brunn
 - Övriga utrymmen: Täckesförråd, Ridbana, Höförråd, Sadelkammare, Stall, Uterum, Inredd lägenhet, Ridhus
 - Ventilation: Mekanisk frånluft
-

Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant, kontakta ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt kontrakt är påskrivet. Säljaren bestämmer villkoren och vem som får köpa.

Mäklaren agerar opartisk mellanhand och informerar alla budgivare om budhistorik.

Budgivare kan ha villkor med i sitt bud, t.ex. att de säljer sin egen bostad eller vill ha en besiktning.

Den vinnande budgivaren får en fullständig budlista med kontaktuppgifter.

Ansvarig mäklare



Gunilla Zaar

Reg. Fastighetsmäklare

070-046 05 80

zaar@listed.se