



Sjökaptensvägen 2

Län
Skåne

Kommun
Örkelljunga

Typ
Gård

Område
Åsljunga

Byggnadsår
1800

Tomtarea
4922 m2

Boarea
250 m2

Utgångspris
6 800 000 kr

Unik gård med etablerad verksamhet, generösa utemiljöer och ett naturnära läge vid Skåneleden

Välkommen till Sjökapstensgården Bed & Breakfast och ställplats – en synnerligen välskött och mångsidig fastighet som kombinerar privat boende och besöksnäring i en harmonisk helhet. Gården ligger naturskönt intill Skåneleden och vackra Åsljungasjön, endast fem minuter från E4:an – ett lättillgängligt men samtidigt rofyllt läge där pulsen sänks direkt vid ankomst.

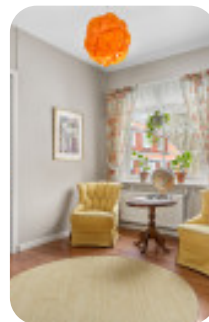
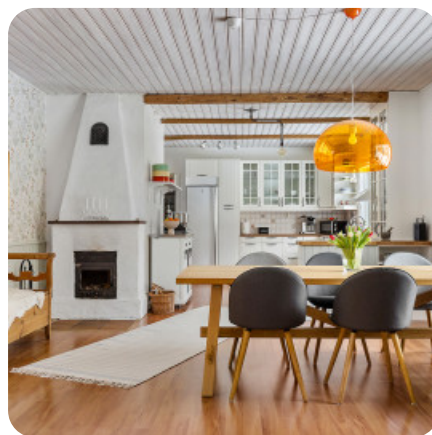
Den privata delen erbjuder en insynsskyddad trädgård med trädäck, pool, utekök och flera generösa sällskapsytor, perfekt för både vardag och fest. Här finns murad grill, flera sittgrupper och gott om plats för umgänge i solen. Närheten till vacker natur, vandringsleder, badplats samt förskola och skola gör detta till ett boende som passar lika bra för familjeliv som för verksamhet.

Den separata B&B-byggnaden rymmer 12 rum med totalt cirka 30 bäddar. Här finns dessutom en stor, bokningsbar samlingslokal med plats för upp till 40 personer – idealisk för kurser, konferenser, retreat, workshops eller privata tillställningar.

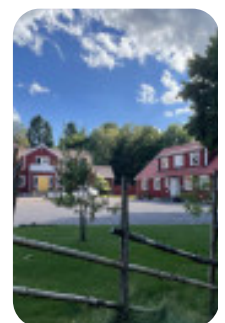
För den växande husbilsturismen erbjuds 11 ställplatser för husbilar, alla med el, samt eget diskrum och latrintömning – en mycket uppskattad och välfungerande del av verksamheten.

Sjökapstensgården bär på en rik historia och har sedan 1930-talet varit en plats dit människor kommit för vila, semester, vård och övernattnig. Gemensamt för gästerna är uppskattningen för lugnet, naturen och den speciella atmosfär som råder här – med sjöar runt knuten, badplats på promenadavstånd och Skåneleden som passerar precis intill.

Detta är en förvärvsmöjlighet utöver det vanliga – perfekt för dig som vill kombinera boende med en färdig och fungerande verksamhet.



Säljarens bilder







Fastighetskarta



Övrig information

Fastigheten har genomgått omfattande renoveringar och förbättringar mellan 2022–2025, vilket gör att nästa ägare kan ta vid utan större investeringar.

Bland annat:

Installerat två värmepumpar och solceller.

Inredd källare i bostadshuset med vattenburen golvvärme.

Nya badrum, vitvaror, garderober och ytskikt.

Målad fasad och tak.

B&B-byggnaden har fått nytt tak, nya dörrar, ny ytterdörr, nytt golv i samlingslokal och hall samt uppdaterat frukostkök.

Trädgården har förädlats med ny pool, stenläggning, plank, buskar och äppelträd.

Ställplatsen har byggts ut med nya platser, el, latrintömning och förbättrat diskrum.

Lada med förråd, isolerad verkstad, carport samt ny värmepump i verkstaden.

Driftnetto

Verksamheten bedrivs idag inte i full skala och har potential att inbringa betydligt högre intäkter. Exempelvis hyrs inte lägenheten på andra plan i bostadsbyggnaden ut.

Driftnettot för 2025 var 400 000 kronor med potential att med ökad marknadsföring av B&B-delen och uthyrning av lägenhet ge betydligt högre intäkter.

Kostnader

Fastighetsavgift

13650 kr / år

Inklusive enligt säljarens information.

Driftskostnader

- Elektricitet: 77000 kr/år
- Inklusive uppvärmning. Förbrukning: 41714 kWh
 - Vatten/avlopp: 14475 kr/år
 - Sophämtning: 2964 kr/år
 - Sotning: 900 kr/år
 - Försäkring: 13634 kr/år
 - Övrig kostnad: 17000 kr/år
- Pellets
-

Total driftskostnad: 125973 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Ja, ställplatser.
- **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?**
Nej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**
Ja, 2023 byttes taket på B&B-huset. Gjort rum i källaren med bl a golvvärme.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Ja till taket
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Vet ej, det är äldre byggnader, där det finns behov av renoveringar (ej akuta). Allt är synligt, alltså inga dolda fel.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
6
- **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.)**
Ja, det finns bekämpad parkslide.



Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 1 192 000
- Taxeringskod: 220
- Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
- Pantbrev: 5 st, sammanlagt 4 080 000 kr
- Rättigheter: Last: OFFICIALSERVITUT 1257-831.1 VÄG

Information om objektet

- Boarea: 250.00 m²
 - Biarea: 250.00 m²
 - Antal våningar: 2
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Pool, Eldstad, Uteplats
 - Grund: Källare
 - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
 - Fasad: Trä
 - Fönster: Treglas
 - Garantier: EnergideklARATION
 - Parkering: Bilplats
 - Uppvärmning: Luftvärmepump, Pellets
 - Stomme: Trä
 - Tak: Plåt
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: B&B-byggnad, Lada, Förråd, Källare, Källarförråd, Vindsutrymme
 - Ventilation: Självdrag
-

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