



Rammsjövägen 135

Län
Skåne

Kommun
Båstad

Typ
Villa

Område
Rammsjö

Byggnadsår
1942

Tomtarea
1674 m2

Boarea
105 m2

Utgångspris
4 400 000 kr

Vinterbonat drömboende med två stugor – Rammsjö, Bjärehalvön!

Välkommen till ett vinterbonat drömboende i hjärtat av Bjärehalvön, där naturen möter komfort och livet får andas fritt. I fridfulla Rammsjö by väntar ett välrenoverat boningshus på cirka 110 m² tillsammans med två charmiga stugor på en generös tomt om 1 600 m². Här bor du med öppna landskap utanför fönstret, havet runt hörnet och en livsstil som präglas av lugn, kvalitet och möjligheten att hyra ut året runt.

Boningshuset har renoverats med varsam hand och känsla för detaljer. En ny träfasad, nya fönster och nytt tak möter ett ljust och luftigt inre med öppen planlösning. Huset är fullt isolerat både invändigt och utvändigt, har nydragen el, värmepump (luft/vatten) och nya element som gör det bekvämt året om. Två entréer – en köksentré och en finentré med charmigt burspråk – ger flexibilitet och karaktär. På ovanvåningen finns tre till fyra sängplatser, och ytterligare bäddmöjligheter finns på nedervåningen. Badrummet på ovanvåningen har dusch och toalett, medan en gästtoalett finns på nedervåningen.

På tomten står två uthyrningsstugor som båda är anslutna till värme via kulvert från boningshuset. Den första stugan är cirka 30 m² och vinterbonad med golvvärme, medan den andra är cirka 25 m², isolerad (utom golv) och utrustad med badrum och golvvärme. De är perfekta för gäster eller uthyrning, både under sommarens soliga dagar och vinterns stilla veckor.

Tomten är rymlig, grön och inbjudande, med ljus som skiftar över landskapet från morgon till kväll. Läget är svårslaget – endast en kilometer till Rammsjö hamn med sommarrestaurang, bryggor och sandstrand, och fyra kilometer till Torekov med båtförbindelse till Hallands Väderö. Härifrån har du nära till vandringsleder, golfbanor, gårdsbutiker och prisbelönda restauranger. Båstad ligger bara 20 minuter bort med tennisveckor, konserter och ett levande sommarutbud.

Det här är en plats där livsstil och investering möts. Du kan njuta av lugnet i ditt eget paradiset, samtidigt som uthyrningsmöjligheterna skapar ekonomisk trygghet året runt. Med sin vinterboning, sina två separata stugor och sitt natursköna läge erbjuder fastigheten en sällsynt kombination av komfort, charm och potential.

Välkommen hem till Rammsjö – där varje solnedgång är en påminnelse om att du valt rätt plats att leva på.

Välkommen





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



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



Rumsbeskrivning

- Entréplan -

Hall

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. Här får du en första glimt av hemmets ljusa och trivsamma känsla.

Kök

Ljust och inbjudande kök med fint ljusinsläpp och utgång till trädgården. Köket erbjuder goda arbetsytor och förvaring bakom ljusa luckor. Den maskinella utrustningen består av ugn, fläkt, kyl och frys i fullhöjd samt diskmaskin.

Matsal

I anslutning till köket finns en rymlig matsal med plats för stort matbord och vitrinskåp. Här samlas familj och vänner för middagar och sociala stunder i trivsam miljö.

Vardagsrum

Här finns plats för soffgrupp och tillhörande möbler. De stora fönstren ger ett fint ljusinsläpp och skapar en luftig och harmonisk atmosfär.

Toalett

Utrymme med handfat i kommod och WC

- Övre plan -

Hall

Övre möblerbar hall

Sovrum

Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord och förvaringsmöbel.

Sovrum

Ljust och trivsamt sovrum med plats för säng och tillhörande sängbord. Perfekt som barnrum, gästrum eller kontor beroende på behov.

Badrum

Beiget klinkergolv och vita väggar. Här finns WC, dusch, handdukstork och handfat i kommod.

- Källarplan -

Källaren är i originalsick och ger köparen chans att sätta sin egen prägel.

Här finns goda förvaringsmöjligheter samt tvättstuga med tvättmaskin och ett pannrum.



Kostnader

Fastighetsavgift

10074 kr / år

Driftskostnader

- Vatten/avlopp: 22000 kr/år
 - Sophämtning: 2500 kr/år
 - Uppvärmning: 34000 kr/år
- Inklusive hushållsel. 18000 kWh. Enligt Schablon
 - Försäkring: 7000 kr/år
-

Total driftskostnad: 65500 kr/år

Säljarens upplysningar

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**
Ja
- **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, Fastigheten har genomgått en omfattande totalrenovering. Rivning av innerväggar och ytterväggar, Isolerat både invändiga och utvändigt. Byte av samtliga fönster och dörrar Slipning och uppfräschning av golv Nytt yttertak Ny fasad Elsystemet har dragits om helt Nytt badrum samt ny gästtoalett Samma gäller båda stugorna
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**
Vissa delar
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**
Flera
- **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

- Taxeringsvärde: 2 205 000
 - Taxeringskod: 220
 - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 3 st, sammanlagt 1 449 000 kr
-

Information om objektet

- Boarea: 105 m²
 - Biarea: 54 m²
 - Antal våningar: 2
 - Avlopp: Kommunalt
 - Bekvämligheter: Uteplats
 - Grund: Källare
 - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
 - Fasad: Trä
 - Fönster: Tvåglas
 - Parkering: Bilplats
 - Uppvärmning: Luftvärmepump
 - Stomme: Trä
 - Tak: Plåt
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Källare
 - 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