

Objektsbeskrivning

Glommen - Kärralyckevägen 3



Pris	6 195 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	4
Boarea	90 m ² + biarea 6 m ²
Tomtarea	1 494 m ²
Tillträdesdatum	Enligt överenskommelse. Kan ske omgående.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2 sovrum
Boarea	90 m ² + biarea 6 m ²

SO06577

Sida 1 av 6

Areakälla

taxeringsinformation

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

På en av Glommens mest havsnära adresser, längst ner mot kustlandskapet, ligger denna enplansvilla med ett läge där havet och den öppna kustmiljön präglar omgivningen. Här erbjuds ett välplanerat boende med stora gemensamma ytor, generösa fönsterpartier och en tillbyggnad från 2003 som skapar en tydlig kontakt mellan huset, trädgården och havet.

Fastigheten har en tomt om 1 494 kvm och ligger i ett lugnt område med småskalig bebyggelse och öppna vyer mot kusten. Från husets stora sällskapsrum ges fina utblickar över omgivningarna och havet, samtidigt som den skyddade uteplatsen på husets baksida skapar en naturlig plats för måltider och umgänge under årets varmare månader. Bostadshuset uppfördes 1968 och byggdes till 2003. I samband med tillbyggnaden förändrades husets utformning och den tidigare träfasaden ersattes med puts. Även den ursprungliga delen av taket lades om och dusch/wc renoverades med kakel och klinker.

Entrén leder in i en hall med vidare kontakt mot husets olika delar. Köket är ljust och funktionellt utformat med vita skåpsluckor, arbetsytor längs två sidor och en större köksö som även fungerar som samlingspunkt vid matlagning och umgänge. Från köket finns en naturlig övergång mot husets större sällskapsdel. Den tillbyggda delen utgör bostadens tydliga mittpunkt. Här finns ett rymligt allrum/matsal med stora fönsterpartier åt flera håll och högt placerade fönster i gavelpartiet. De stora glasytorna ger ett generöst ljusinsläpp och skapar en nära kontakt med trädgården och kustlandskapet utanför. Den stora ytan ger plats för både matgrupp och en mer avslappnad sittgrupp.

Vardagsrummet ligger i anslutning till matsalen och har en öppen spis som bidrar med en traditionell karaktär till rummet. Härifrån finns även kontakt med husets övriga delar. Bostaden har två sovrum, varav det ena idag används som ett mer ombonat sovrum och det andra som ett större sov-/vistelserum.

Dusch/wc är utförd med kakel och klinker. I anslutning till entréplanet finns även ett förrådsutrymme med separat ingång och duschkabin.

Tomten omfattar 1 494 kvm och består huvudsakligen av en stor, öppen gräsyta som ger huset ett tydligt avstånd till närmaste bebyggelse. Den stora gräsytan lämpar sig väl för exempelvis lek, aktiviteter eller olika former av uteplatser och trädgårdsmiljöer.

I anslutning till huset finns en större träaltan som nås direkt från den tillbyggda sällskapsdelen. Härifrån blickar man ut över tomten och vidare mot kustlandskapet. Under kvällstid blir läget särskilt påtagligt när ljuset förändras över havet och solen går ner över horisonten.

Fastigheten är besiktigat av Anticimex med säljarförsäkring. Hela protokollet inklusive bilagor finns att ta del av som bilagor. Varmt välkomna på visning!

Adress

Kärralyckevägen 3, 311 54 Glommen

Fastighetsbeteckning	Falkenberg Galtås 2:22
Tomt	1 494 m², friköpt. Typ: Trädgårdstomt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1961-10-16)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Falkenberg morups-lyngen ga:6 ändamål: Vägar, Grönområden
Pantbrev	1 st, totalt 150 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 4 683 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 790 000 kr, småhusmark 2 893 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla i vinkel
Byggår	1968. Ombyggt 2003
Fasad	Puts
Stomme	Trä
Grundläggning	Krypgrund, betongplatta
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerfönster
Tak	Glaserade takpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt, zink
Uppvärmning	Direkt El, elradiatorer, golvvärme
Ventilation	Självdrag
Övrigt	Sotning och kontroll krävs innan eldning i öppen spis

ÖVRIGA BYGGNADER

SO06577

Sida 3 av 6

Fristående garage grundlagt med betongplatta på, stomme av trä, putsad fasad samt ett sadeltak med en taktäckning av glaserade tegelpannor

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2026-09-09
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	157 kWh per m ² och år (primärenergital), 81 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

För närvarande står huset obebott, använd schablonbelopp för driftsberäkning.

Uppvärmning	EI	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	Underhåll
Övrigt		
		Summa årskostnad
		0

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Försäkring	Fullvärdesförsäkrad
------------	---------------------

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Glommen ligger vid Kattegatt, drygt en mil norr om Falkenberg, och är ett småskaligt kustsamhälle med tydlig koppling till havet och det historiska fisket. Bebyggelsen präglas av villor, äldre torp och gårdsmiljöer medan hamnen utgör en central del av samhället. Här finns Glommens fiske- och småbåtshamn, gästhamn, restauranger och service under delar av året. Strax norr om samhället ligger Glommens strand med sandstrand, låga sanddynor och långgrunt bad. Söder om Glommen ligger Morups Tänge naturreservat, ett öppet kustlandskap med strandängar, rikt fågelliv och den välkända fyren. Omkring 280 fågelarter har noterats i området och fyren, som uppfördes på 1800-talet, utgör ett tydligt landmärke längs kuststräckan.
---------------------------	---

För den som vill uppleva området på cykel går Kattegattleden längs kusten och den lokala Fyrleden erbjuder en cirka 8,5 km lång rundtur mellan Olofsbo, Morups Tånge och Glommen. Norrut finns ytterligare stränder och kustmiljöer, bland annat Olofsbo Havsbud.

Kommunikation

Buss och bilförbindelser. Cykelväg utmed gamla E6 både norr- och söderut.

Närservice

I Glommen finns närbutik med pizzeria samt sommarrestaurang och bussförbindelserna är goda. Både förskola och skola upp till åk 5 finns på nära avstånd i området och härifrån arbetspendlar man lätt till både Falkenberg och Varberg.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Samuel Olsson

Fastighetsmäklare

070-221 40 07

samuel@vffab.se

