

## Objektsbeskrivning

### Långasand - Eftra Heden 708



Varmt välkomna till Eftra Heden 708! Här finner vi ett enplanshus byggt 2002 om cirka 150 kvm med rejält tilltagen tomt i populära och charmiga Långasand. Bostaden erbjuder flertalet sociala ytor med gott om plats för umgänge, dubbla kaminer och närhet till både havet och den fantastiska naturen i området. Här bor man lugnt och skönt, året runt.

Utöver huvudbyggnaden finner vi ett inglasat uterum och en carport med tillhörande garage. Flertalet utemiljöer i olika väderstreck och en stor gräsmatta för lek eller trädgård. Dessutom separat gästhus med möjlighet till uthyrning eller för besök av släkt och vänner. Fastigheten är besiktigad av Anticimex med säljarsförsäkring. Hela protokollet finns att ta del av som bilaga.

Kontakta ansvarig mäklare Samuel Olsson, [samuel@vffab.se](mailto:samuel@vffab.se) för mer information och visning. Välkomna på visning!

<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	2 125 m <sup>2</sup>

SO06106

Sida 1 av 7

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	5 varav 2-3 sovrum
<b>Boarea</b>	148 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	säljarens information
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Vi välkomnas in i boningshuset från verandan, in i en praktisk hall med gott om plats för ytterkläder och skor. Vidare in i bostaden når vi vardagsrum och matsal i öppen planlösning. Här finns utgångar till altan och gott om ljusinsläpp från flera väderstreck. En rejäl kamin bidrar med både värme och mysfaktor till rummet.</p> <p>I anslutning till vardagsrum och matsal ligger köket. Gott om arbetsytor och förvaring i form av både under- och överskåp. Stilrena köksfronter i vitt och rostfria vitvaror. Praktiskt stänkskydd i form av kakel vid köksbänk. Plats för mindre köksmöblemang i det charmiga burspråket, vilket också har en altandörr till altanen.</p> <p>Från vardagsrummet nås bostadens sovrum, tvättstuga och badrummet. Här finns även ytterligare ett vardagsrum/matsal med kamin. Praktisk klädkammare i anslutning till sovrummen.</p> <p>Sovrummen rymmer med enkelhet dubbelsäng och förvaringsmöbler för sängkläder/kläder. Det stora vardagsrummet med kamin är rymligt med en imponerande takhöjd och gott om ljusinsläpp från skjutpartiet i glas mot altanen på framsidan.</p> <p>På framsidan av bostadshuset finner vi en carport med tillhörande garage/förråd och ett inglasat uterum med altan. På baksidan av huset, på den stora tomten, ligger gäststuga och ytterligare förråd. Här kan man med fördel hyra ut till gäster, eller husera familj och vänner som kommer på besök. Stora möjligheter att skapa en vacker trädgård för den som är intresserad.</p>

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

<b>Adress</b>	Efra Heden 708, 31196 Heberg
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Efra 4:47
<b>Tomt</b>	2 125 m <sup>2</sup> , friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Stor trädgårdstomt.
<b>Bilplats</b>	Gruslagd uppfart med carport och garage.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Falkenberg efra ga:4 ändamål: Vägar, Grönområden Avtalsservitut Kraftledning Last: Avtalsservitut Kraftledning, 1382IM-08/38555.1
<b>Pantbrev</b>	4 st, totalt 2 375 000 kr

---

TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 404 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 487 000 kr, småhusmark 917 000 kr

---

BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1-plansvilla i vinkel
<b>Byggår</b>	2002. Tillbyggt 2018
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Tegel, takshingel
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Luft/luft, kaminer och direktverkande el
<b>Ventilation</b>	Mekanisk/självdug
<b>Renoveringar</b>	Fastigheten förvärvades 2019.  2018 byggdes bostaden till åt nordost, grundlagt med krypgrund. Arbetet utfördes av tidigare fastighetsägare som är fackman. Samtidigt byggdes carporten.  2021 gjordes avloppssystemet om med en 3-kammarbrunn och infiltrationsbädd.  2025, veckan innan besiktningstillfället uppstod mindre droppläckage från taket i matplatsen samt i dusch/wc. Fackman bytte en del takpannor. Efter åtgärderna har det inte noterats något droppläckage.  Träfasaden på ursprungliga bostadsdelen har målats om. När detta utfördes är okänt. Kvalitetsdokument gällande våtutrymmen fanns inte till hands vid besiktningstillfället.  Vatten hämtas från en grävd brunn. Jordfelsbrytare finns till hela bostaden.  Sotning och brandskyddskontroll sker regelbundet av auktoriserad sotare.

---

## ÖVRIGA BYGGNADER


---

Gäststuga, carport/garage och uterum

---

## ENERGIDEKLARATION

---

<b>Status</b>	Utförd 2025-01-29	 DENNA BYGGNADS ENERGIKLASS
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.	
<b>Energiprestanda</b>	115 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 81 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år	

---

## BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnadsräkning, kontakta mäklaren.

---

## OMGIVNING

---

<b>Allmänt om området</b>	<p>Långasand är en lugn strand i fin natur. Barnen kan springa fritt i det långgrunda vattnet som snabbt värms upp. Detta är ett perfekt ställe att leta snäckor på då snäck- och musselskal finns i massor här.</p> <p>Den vackra kustremsan med sandstränder är avbruten av klippiga uddar. På den norra udden finns bänkar och grillplatser. En bra plats för en picknick, särskilt när solen går ner över havet.</p> <p>Från Långasand och upp till Suseåns mynning sträcker sig Vesslunda naturreservat. Ta gärna en promenad på strövstigarna och slå dig ner en stund på bänkarna vid utsiktsplatserna.</p> <p>Parkeringsytor finns vid Långasandsvägen och Inga Bergendahls väg. Toaletter finns.</p>
---------------------------	---

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Samuel Olsson  
*Fastighetsmäklare*  
070-221 40 07

samuel@vffab.se



**Extra kontaktperson**  
Sanna Berglund Casperson  
*Fastighetsmäklare*  
070-5684286

sanna@vffab.se



