

Objektsbeskrivning

Ätrafors - Ätrafors 105



Varmt välkomna till Ätrafors 105. Denna välskötta och gedigna villa uppförd i två plan rymmer två bostäder med separata entréer. Bostadshuset är vackert beläget med utsikt över Ätraforsdammen och har vattnet och bryggorna bara några få steg från ytterdörren. Huset har löpande renoverats och tagits om hand om, såväl inomhus som utomhus. En rejäl tomt med lummig växtlighet och gott om yta för ytterligare byggnation, Här bor man lugnt och skönt, med närhet till den fantastiska halländska naturen. Ett praktiskt och ekonomiskt ägande då en eller två bostäder kan hyras ut. Bostad på övre plan är just nu ledig för köparens fria disposition.

Kontakta ansvarig mäklare Samuel Olsson för mer information och visning.

Pris	2 650 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	7
Boarea	160 m ² + biarea 80 m ²
Tomtare	1 933 m ²

Möjligt tillträdesdatum Enligt överenskommelse.

INTERIÖR

Antal rum 7 varav 3-4 sovrum

Boarea 160 m² + biarea 80 m²

Areakälla taxeringsinformation

Bostäderna är fördelade enligt följande:

Entréplan, 3 RoK

Övre plan, 2 RoK

Allmän beskrivning av interiören

Entréplan rymmande den första av två bostäder. Genom entrén kommer vi in i hallen som erbjuder förvaringsmöjligheter och mindre möblemang. Direkt till vänster i hallen ligger badrum med dusch och tvättmaskin/torktumlare.

Vidare in i bostaden nås köket med vacker utsikt över Ätraforsdammen och ett sovrum via den inre hallen. Köket erbjuder gott om arbetsytor, gott om både över- och underskåp samt utrymme för matplats vid stora fönster som vätter mot vattnet och naturen.

Från den inre hallen nås vardagsrum och matsal med utgång till altanen. Här ryms både matsalsbord och soffgrupp. Ytterligare ett sovrum, något större, nås från vardagsrummet.

Övre plan rymmer den andra bostaden. Genom entré på markplan nås bostaden genom en invändig trappa. Hallen med klädkammare är praktisk och leder oss vidare in till bostaden. I direkt anslutning till hallen finner vi ett badrum med dusch och tvättmaskin/torktumlare.

Från hallen nås vardagsrum och kök. Likt entréplan är köket av gedigen storlek med gott om arbetsytor och förvaring. Fönster mot vattnet och plats för matbord och stolar.

Vardagsrummet rymmer en större soffgrupp och matbord om så önskas. Här finns en altandörr ut till balkongen. Från vardagsrummet kommer vi in i den övre bostadens sovrum med garderober. Även är fönster med fantastisk utsikt över vattnet.

Källaren under hela huskroppen nås genom både in- och utvändigt trappa och rymmer pannrum, förråd och diverse förvaringsytor.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress Ätrafors 105, 31165 Vessigebro

Fastighetsbeteckning Falkenberg Askome 4:17

Tomt 1 933 m², friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Trädgårdstomt med lummig omgivning, häck och gräsmatta.

Uteplats Altan och terrass.

SO05857

Sida 2 av 9

Bilplats	Uppfart i anslutning till bostadshus med plats för flertalet bilar.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
Pantbrev	4 st, totalt 1 155 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 1 400 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 881 000 kr, småhusmark 519 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla med källare
Byggår	1938
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	El/pellets/ved, vattenburen
Ventilation	Självdrag

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2024-08-27
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Energiprestanda	79 kWh per m ² och år (primärenergital), 119 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	15 000	El	15 000	Vatten/avlopp
Renhållning	3 000	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning		Försäkring	3 000	Underhåll
Övrigt				
				Summa årskostnad 36 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

Kommentar Uppskattad drift, två hushåll.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Natursköna Ätrafors med närhet till den vackra halländska naturen. Här finns både badplatser, vandringsleder och kulturhistoria i närområdet. Pendling till Falkenberg eller Ullared görs med enkelhet genom bil eller kollektivtrafik.

Naturresevat som Floastad, Sumpafallen och Björkekullen är populära utflyktsmål. Man har nära till Åkulla bokskogar med dess vandringsstigar och i Högvadsån kan man fiska lax. Det är bara knappt en halvtimme med bil till butiker, restauranger och annan service. På ännu närmare håll finns en mataffär i Vessigebro. Ätraforsdammen fungerar som badplats norr om bron mellan Ätrafors och Askome. Axtorna hed har blivit ett besöksmål på senare år. Här utkämpades ett av de större fältslagen i nordiska sjuårskriget mellan Sverige och Danmark för 500 år sedan.

Det finns många sevärdheter i området. www.ekomuseum.com är ett tips till den som är nyfiken.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Samuel Olsson
Fastighetsmäklare
070-221 40 07

samuel@vffab.se



Extra kontaktperson
Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-5684200

anders@vffab.se



Åtrafors 105



Ätrafors 105



