

Objektsbeskrivning

Västerhult 5



Unik gård nära allt – 10 ha med vacker lövskog och öppna beteshagar. En naturnära plats med stora möjligheter.

Pris	3 300 000 kr
Objekttyp	Jordbruk
Areal	9,64 ha
Antal skiften	1
Visning	Söndag 27/4 kl. 14:00-15:00 • Varmt välkomna att anmäla er till visningen på vår hemsida. Måndag 28/4 kl. 16:30-17:00 • Varmt välkomna att anmäla er till visningen på vår hemsida.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välkommen till Västerhult 5 – Vackert belägen gård om 10 ha med renoverat bostadshus och bra ekonomibyggnader som innehåller gästvåning/kontor, verkstad, carport och stall. Fiber är indraget. Perfekt för den som är arbetar hemifrån. Söker ni en rofylld gård med bra förbindelser? Då har ni hittat rätt! Västerhult 5 är en unik och välplanerad fastighet på 10 hektar, omgiven av vacker lövskog och böljande beteshagar. Fastigheten är bebyggd med bostadshus om 147 m2 samt ekonomibyggnad med gästrum, verkstad och stall. Cykelavstånd till skola och sjö samt mark med jakträtt. Med bara 15 min till Ljungby och 30 min till Älmhult får ni både avskildhet och bra pendelavstånd. Välkomna att upptäcka denna natursköna oas!
Adress	Västerhult 5, 34175 Hamneda
Fastighetsbeteckning	Ljungby Västerhult 1:11
Planbestämmelser	Fornlämning (2 st)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Last: Avtalsservitut Kraftledning, 0781IM-12/11651.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 0781IM-12/11651.2 Last: Officialservitut Väg, 07-78/136.1 Inskrivna servitut och övriga gravationer: Avtalsservitut Kraftledning Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Ljungby nöttja-bolmaryd ga:2 ändamål: Vägar
Pantbrev	7 st, totalt 2 375 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 1 905 000 kr, fördelat på betesmark 38 000 kr, ekonomibyggnader 344 000 kr, skog 372 000 kr, småhusbyggnader 778 000 kr, småhusmark 200 000 kr, övrigt 173 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 10 ha fördelat på bete 2 ha, skog 4 ha, åker 4 ha

MARK

Betesmark	Areal: 2 ha.
Skogsmark	Areal: 4 ha.
Åkermark	Areal: 4 ha.

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ plan med delvis källare
Byggår	1920
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Isolerad torpargrund med avfuktare
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme och värmepump från Nibe
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	fiber är indraget
Renoveringar	2013
Tomt	Stor grusad gårdsplan med dagvattenbrunn.
Uteplats	Trevlig trädgård med nybyggd uteplats och lekstuga på tomten
Vatten & avlopp	Eget vatten och avlopp. Djupborrad brunn och trekammarbrunn

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	147 m ² + biarea 10 m ²
Allmän beskrivning av interiören	Bottenvåning: När du kliver in genom dörren möts du av en stor, öppen hall med klinkergolv och golvvärmeslingor. Från hallen fortsätter du vidare till ett rymligt vardagsrum, som pryds av en vacker kakelugn. Från vardagsrummet finns en passage till en mindre groventré

samt ett funktionellt badrum med dusch och tvättmaskin. Den öppna planlösningen mellan kök, matplats och allrum skapar en ljus och social yta, och de stora fönstren ger en fin utsikt över den grönskande trädgården. En vacker, bevarad trappa med öppna bjälkar leder upp till övervåningen. Bostadshuset är uppvärmt med bergvärme och Nibe värmepump, och har en isolerad torpargrund med avfuktare.

Övervåning:

Uppe på övervåningen finns ett mindre sovrum med charmig fönsterkupa direkt när man kommer upp. Till vänster ligger ett stort sovrum med fantastisk utsikt över de kringliggande ängarna, samt ett fräscht badrum. Till höger från trappuppgången finns ytterligare ett sovrum.

Källare:

Uppvärmd källare ca 10 m² med hydrofor och vattenpump

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2025-04-06
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda	120 kWh per m ² och år (primärenergital), 158 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 5 personer i hushållet:

Uppvärmning	22 089	El	17 904	Vatten/avlopp	1 380
Renhållning	3 400	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	640	Försäkring	12 368	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					57 781

Elförbrukning 18 360 kWh/år

Nätbolag Eon

Elleverantör Skellefteå kraft

EKONOMIBYGGNADER

Ekonomibyggnader

På fastigheten finns en större ladugård och stallbyggnad, där du hittar ett inrett rum med egen ingång som kan användas som kontor eller gästrum. Ladugården erbjuder gott om förvaringsmöjligheter, medan stallet är utrustat med tre boxplatser samt en sadelkammare med både varm- och kallvatten. Från stalden finns en direkt utgång till de stora hagarna. Det finns en gjuten gödselplatta

Vidbyggt till ekonomibyggnaden större carport, vedbod samt hönsburet.

På gården finns ett hundhus/redskapsbod med indragen el, tillhörande hundgård samt paddock/grusplan.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Gårdsstöd

Lantbruksdelens storlek på fastigheten berättigar till gårdsstöd som ger en årlig intäkt om ca 9500kr.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 57 781 kr

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 7 335 kr.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 300 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	495 000	660 000	825 000
Lånebelopp	2 805 000	2 640 000	2 475 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 727	5 390	5 053
Driftskostnad	4 815	4 815	4 815
Fastighetsavgift	611	611	611
Netto boendekostnad per månad	11 153	10 816	10 479

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Omgivningen består av vacker lövskog, öppna beteshagar och lantlig natur med rikt djur- och fågelliv. Här bor ni i lugn miljö med närhet till både natur och samhällsservice.

Kommunikation Här finns plats för både djurhållning och familjeliv – omgivningarna bjuder på fina promenadstråk, cykelvägar och närhet till badsjö. Cykelavstånd till skola.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Christer Stjernfeldt
Reg. fastighetsmäklare
0705551880

christer@sfbab.se

Extra kontaktperson

Carl Stjernfeldt
carl@sfbab.se









































