

Snörmakarens väg 37





Drömboende med sjönära läge

Välkommen till Snörmakarens väg 37 i Kungsbacka – ett hem som förenar tidlös elegans med moderna bekvämligheter, perfekt beläget med en hänförande utsikt över glittrande Agnsjön. Detta unika hus, byggt 2001, bär på en charm som för tankarna till sekelskiftets estetik, med noggrant utformade detaljer.

Fakta

ADRESS	Snörmakarens väg 37, Kungsbacka
ANTAL RUM	13 rum varav 7 sovrum
BOAREA + BIAREA	300 kvm + 61 kvm (taxeringsinformation)

BYGGNADSÅR	2001 Ombyggt 2018
TOMT	1 874 kvm
UTGÅNGSPRIS	8 950 000 kr



Ansvarig mäklare



Joachim Sköld

Reg. Fastighetsmäklare Franchisetagare
Mob: 0761-99 39 51
Mail: joachim.skold@husmanhagberg.se



Bostaden

Snörmakarens väg 37

KOMMUN	Kungsbacka
OMRÅDE	Älvsåker
FASTIGHETSBETECKNING	Alafors 11:10
TAXERINGSVÄRDE	(2024) 7 218 000 kr varav byggnad 5 800 000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV	8 st totalt 3 978 000 kr.

VATTEN/AVLOPP
Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp
Egen vattenbrunn för området som delar med fler hushåll. Regelbundna vattenanalyser är utförda

SERVITUT ETC
Gemensamhetsanläggning: Kungsbacka Lerberg GA:10 ändamål: Vägar
Förmån: Avtalsservitut Brunn,Ledningar, 1384IM-08/27150.1

UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
----------------	---------

DRIFTKOSTNAD	
El:	25 000 kr
Försäkring:	8 000 kr
Renhållning:	3 200 kr
Sotning:	1 400 kr
Samfällighetsavgift:	4 000 kr
Summa år:	41 600 kr

Utöver ovan angiven driftkostnad tillkommer:
Fastighetsavgift/Skatt: 10 074 kr

Antal personer i hushållet: 3
Elförbrukning: 15 000 kWh/år

Uppgifterna bygger på faktiska siffror från nuvarande ägare. Fråga gärna mäklaren vad som är realistiskt utifrån ditt eget perspektiv. För mer information och personlig kalkyl, kontakta ansvarig mäklare.

BYGGNADSSÄTT	
Tak:	Enkupigt lertegel
Bjälklag:	Trä
Utv plåtarbeten:	Lackerad plåt
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	3-glas

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Luft/vatten-värmepump samt vedpanna. Båda alternativen fungerar individuellt. Elleverantör: greenely

VENTILATION	Mekanisk frånluft
-------------	-------------------

ENERGIDEKLARATION	
Utförd:	2025-05-23
Primärenergital:	61 kWh/kvm, år



Energiklass:	B
Energiprestanda:	70 kWh/kvm, år

RENOVERINGAR
Säljaren låter uppföra huset 2001 åt sig själv.

1 ½-plansvilla med källare uppfördes. År 2015 tillbyggt entréplan garage och ovanliggande ½ plan.

2001
Solfångare på taket

Ca.2007
Våtrum på övre plan

Ca.2018
Taket på båda huskropparna lades om och nya takfönster monterades.

Ca.2018
Målning av fasaderna

Ca.2018
Våtrum, bastu och gym i källaren. Våtrum entréplan i tillbyggnad.

Ca.2015
Ny vedpanna. Tillbyggnad utfördes.

Ca.2022
Luft/vattenvärmeenhet installerades (utedelen)

2025
Garageport

MÖJLIGT TILLTRÄDE	6 månader.
-------------------	------------

ÖVRIGT TOMT
Natur och trädgårdstomt

ÖVRIGA BYGGNADER
Garage/Verkstad samt separat lägenhet.

TV/INTERNET
Fiber

PLANBESTÄMMELSER
Detaljplan (1999-09-23)









Interiör

Välkommen till Snörmakarens väg 37 i Kungsbacka – ett hem som förenar tidlös elegans med moderna bekvämligheter, perfekt beläget med en hänförande utsikt över glittrande Agnsjön. Detta unika hus, byggt 2001, bär på en charm som för tankarna till sekelskiftets estetik, med noggrant utformade detaljer som skapar en varm och inbjudande atmosfär.

Ett hem för alla tillfällen

Med sina 13 rum, varav 7 sovrum, erbjuder denna rymliga fastighet oändliga möjligheter. Här finns generösa allrum som inbjuder till både vardagsmys och storslagna fester, samt en separat lägenhet som gör huset idealiskt för generationsboende, gäster eller kanske ett hemmakontor. Oavsett livsstil finns utrymme att skapa minnen för livet. Den separata lägenheten har en egen entré med ett sovrum och ett badrum på markplan och sedan när vi går en trappa upp finner vi ett allrum, ett sovrum samt ett Kvänumkök och matplats/vardagsrum. Härifrån har vi också en fantastisk utsikt över Agnsjön

Husets hjärta är det platsbyggda Kvänumköket, där gedigna material och tidlös design möts. Här kan du laga middagar med utsikt över nejdén, medan ljuset strömmar in över köksbordet som är charmigt placerat i tornet.

Modern teknik möter hållbarhet

Detta hem är inte bara vackert – det är också smart och energieffektivt. Med solceller, solpaneler och en kombination av luft/vattenvärmepump samt en vedpanna hålls driftskostnaderna låga, vilket gör boendet lika ekonomiskt som det är bekvämt. Värmesystemet har en mycket stor ackumulatortank som fungerar som ett vattenbatteri vare sig du lagrar värmen från ved eller energin från solen.

Ett paradiset vid Agnsjön

Läget är en dröm för den naturälskande. Från husets fönster och terrasser breder Agnsjön ut sig, med en vy som skiftar med årstiderna – från glittrande sommardagar till frostiga vintermorgnar. Som boende får

du dessutom en andel i sjöns brygga, strand och bastu, vilket ger möjlighet till avkopplande kvällar vid vattnet eller härliga dagar med bad och båtliv.

Praktiska detaljer

För den praktiskt lagda finns ett garage med tillhörande verkstad, större än de flesta dubbelgarage, perfekt för bilentusiasten eller hobbyfixaren. Fastigheten har en genomtänkt layout och hög standard, vilket gör den redo att flytta in i utan kompromisser.

Ett hem att älska

Snörmakarens väg 37 är mer än ett hus – det är en livsstil. Här kombineras lugnet och skönheten i naturen med närheten till Kungsbackas bekvämligheter. Detta är platsen för dig som söker ett hem med karaktär, utrymme och en oerhört vacker utsikt.

För mer detaljerad beskrivning se bilder och planritningar.

Välkommen att uppleva det själv!

















Välkommen till Älvsåker!

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Anneberg och Älvsåker är beläget i norra delen av Kungsbacka kommun och har goda pendlingsmöjligheter till och från Kungsbacka och Göteborg både med pendeltåg och bil. Det är ett naturskönt område med jordbruksmark, skog och natur och ett antal badsjöar.

Älvsåkersskolan är en F-9 skola, det finns tre förskolor med totalt 12 avdelningar i närområdet. Det är Annebergs förskola, Lindströms förskola och Älvsåkers förskola. Det finns även Kottar och Barr som är en fristående förskola samt fristående dagbarnvårdare i närområdet. För mer info om skola och förskola har Kungsbacka kommun en bra hemsida: <http://www.kungsbacka.se/Utbildning-och-barnomsorg/Grundskola/>

KOMMUNIKATION

Från Anneberg station går tågen mot både Göteborg och Kungsbacka. Tågen går 2 gånger i timman och 4 gånger i timman under rusningstrafik (undantag på natten). För mer information om tågavgångar besök Västtrafiks hemsida.

Bussar som 735 och 717 kan du ta dig runt i Anneberg och mot stationen. Se västtrafiks hemsida för uppdaterad information

NÄRSERVICE

Vid Anneberg pendeltågsstation finns kiosk och pizzeria. Matbutiker som Willy:s och Ica Maxi finns ca 3 km mot Kungsbacka. Där har vi även fler butiker i anslutning till Hede Fashion Outlet

För den som åker andra hållet mot Lindome har vi Ica Supermarket och Coop Nära samt butikerna i Lindome centrum.

ÖVRIGT

Kungsbacka sträcker sig från det moderna Kungsmässan med som erbjuder över 100 butiker, café och restauranger under ett och samma tak, biblioteket Fyren, till Kungsbacka innerstad som är en småstad av medeltida ursprung, präglad av handel och hantverk. Innerstadens bebyggelse från 1800-talets andra hälft och början av 1900-talet, karaktäriseras av sin småskalighet.

Hela området Borgås växer fram år efter år med stormarknader, Hede Fashion Outlet som utvecklas, restauranger, fler butiker och företag.

Kungsbacka som stad är en av Sveriges företags tätaste städer, här finns och drivs det ca 10 000 företag. Inte att förglömma antalet hästar i kommunen, i kommunen finns det 0,011% hästar per capita eller 21% av beståndet i Hallands län.



Planritning



Viktig information till köpare.

- Fastighet.

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Upplysningsplikten innebär att säljaren måste informera köparen om de fel och brister som hon eller han känner till och som är svåra för köparen att upptäcka. Dock är köparens undersökningsplikt mycket mer långtgående och utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann besiktning eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder och/eller skick. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten är att fastigheten övertas i det befintliga skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Köpare har en långtgående undersökningsplikt som innebär att hon eller han är skyldig att noggrant undersöka fastigheten. Det betyder att köparen i efterhand inte kan ställa krav på säljaren för fel och brister som skulle kunna ha upptäckts innan köpet. Säljaren svarar inte heller för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med, eller borde ha förväntat sig, med hänsyn till byggnadens ålder och/eller skick. Om köparen upptäcker något som kan tyda på ett fel ingår det i undersökningsplikten att utreda detta närmare. Det finns inga krav på att undersökningen ska göras av en fackman men det är klokt att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar. En säljare är ansvarig för dolda fel, d v s fel som inte har gått att upptäcka eller som köparen borde ha förväntat sig, upp till tio år efter tillträdet. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet

BYGGLOV OCH DETALJPLAN

Om en köpare planerar att göra ny-, till- eller ombyggnader är det viktigt att veta vad som gäller för fastigheten enligt planbestämmelserna. Ansvarig fastighetsmäklare kan hänvisa till rätt kontaktperson på kommunen om ytterligare information önskas.

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet. Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med tillträdet. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenningen, vanligtvis 10%, betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Om det finns några villkor upptagna i kontraktet, exempelvis besiktningvillkor, deponeras handpenningen på ett särskilt klientmedelskonto skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda.

LAGFARTS- OCH INTECKNINGSKOSTNADER

Lagfartsavgiften är 1,5% (gäller fysisk person) och beräknas på köpesumman eller taxeringsvärdet om detta är högre och betalas av köparen. Expeditionsavgift på 825 kr tillkommer. Kostnaden för uttag av nya inteckningar är 2% av inteckningsbeloppet. Expeditionsavgift tillkommer.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för s k dolda fel (se ”Köparens undersökningsplikt” ovan) i fastigheten upp till tio år efter tillträdet. Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel och/eller brister i fastigheten bör detta göras inom skäligen tid efter det att köparen upptäckt felet/bristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsersättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsersättningar presenteras i det separata dokumentet ”Sidotjänster”.

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr



Boka värdering med oss
på maklarbokningen.se

HUSMANHAGBERG KUNGSBACKA
Furubergsvägen 3 Särö
Tel: 0761-993651
Mail: kungsbacka@husmanhagberg.se
husmanhagberg.se/kungsbacka

 **HusmanHagberg®**