

## 2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausrüstung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

### Privatmäklaren

Registrierter Immobilienmakler

CARL TROEDSSON

+46 (0)70-760 13 75

+46 (0)10-762 60 01

carl.troedsson@pm.se



### Objektdaten

#### Gunnarpsvägen 9, 243 72 Tjörnarps (Höörs kommun, Skåne län)

Baujahr:	2021
Wohnfläche (m2):	46,1 m <sup>2</sup>
Rooms:	3
Schlafzimmer:	2
Grundstücksgröße:	1.030 m <sup>2</sup>
Betriebskosten:	ca. 29.552 kr jährlich (ca. 2.462 kr monatlich / ca. 230 Euro)
Ausgangspreis:	1.690.000 kr (ca. 162.826 Euro)

### Zusammenfassung

Diese Energieeffiziente Mini-Villa (MV) ist die Luxusversion eines Tiny-House.

Die Mini-Villa wurde auf einem neu erschlossenen ca. 1.030 Quadratmeter gebaut und hat 3 Zimmer, eine offene U-Küche zum Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Arbeits- oder Kinderzimmer.

Das Haus ist erst im Oktober 2021 fertig gestellt worden und hat als Neubau noch eine Garantie bis Juni 2023 und ist bis zum Jahr 2037 von der Steuer befreit.



Es ist nach dem neuesten Energiestandard gebaut und hat daher sehr niedrige Unterhaltskosten, die sich durch Inbetriebnahme eines Kamins zur Wärmeerzeugung noch deutlich verringern lassen. Neben einer Vollausrüstung mit allen Elektrogeräten sind auch alle Möbel und weitere zusätzliche Extras im Preis mit inbegriffen. Der Garten wurde komplett neu angelegt und eignet sich zum Anbau von eigenem Obst und Gemüse. Dieses Haus im grünen Ferienidyll mit optimaler Verkehrsanbindung, 3 min. Fußweg (300 m) zum Bahnhof, ist **sofort bezugsfertig und kann direkt ohne Renovierung bewohnt werden.**

## **2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausrüstung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.**

<http://www.pm.se/13528>

### **Das Haus**

Die Mini-Villa ist ein voll ausgestattetes Ganzjahreswohnhaus, in dem man sich an 365 Tagen im Jahr wie im Urlaub fühlt.



Es wurde mit einer ca. 13 cm Dämmung mit PUR-Schaum in Wänden, Decke und Boden und dreifach Isolierverglasung gebaut. Die Fassade besteht aus wartungsfreien leichtgrauen Kerfront Classic Paneelen, die nicht gestrichen werden müssen und einfach mit Wasser abgewaschen werden können. Im inneren wurde ein Boden mit langlebigen und stabilen MDF Paneelen (Model Elton) verlegt. An den Wänden und Decken befinden sich ebenfalls MDF Paneele in weißer Farbe, welche das Haus selbst im dunklen Winter im inneren hell erscheinen lässt.

Das Haus wird entweder mit der via WIFI oder Touchscreen steuerbaren Infrarot-Fußbodenheizung (außer im Bad, dort ist eine Wand-Handtuch-Heizung) oder der Luft-Luft-Wärmeanlage (Premium Energiesparmodell von Green, GWH12QC-K6DNB2D/I) mit programmierbarer automatischer Zeitsteuerung & Raumtemperaturerkennung beheizt, die im Sommer ebenfalls als Klimaanlage für eine angenehme Kühle im Haus sorgt.

Im Wohnzimmer gibt es bereits in der Wand eine Vorbereitung für einen Kamin und auf dem Grundstück einen großen Vorrat an Brennholz.

Die Mini-Villa ist wie ein Tiny-House auf einem Fahrgestell gebaut. Derzeit steht es ohne Räder sicher auf Steinplatten, könnte jedoch bei Bedarf auf einem Tieflader an einen anderen Ort transportiert werden. Das Haus ist mit der öffentlichen Wasserversorgung Verbunden und wurde rundum mit witterungs- und altersbeständigen Fibercement Platten verkleidet. Hinter der Bodenverkleidung wurde eine 3 cm Dämmung angebracht, womit das Haus von unten doppelt isoliert ist. Zusätzlich wurden sogar die Wasserrohre doppelt isoliert und im inneren mit einem automatisch gesteuerten 10 m Wärmekabel ausgerüstet.

Die Gesamtfläche dieses Kompakthauses beträgt ca. 54,2 Quadratmetern und gemäß der aktuellen BBR gültig für 2021 über eine Wohnfläche von ca. 46,1 Quadratmeter und bietet neben den 3 Zimmern auch noch Platz für ein Badezimmer und Flur mit Eingangsbereich. Der

## **2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausrüstung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.**

<http://www.pm.se/13528>

Eingangsbereich, das Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen zudem über eine hohe freie Decke mit ca. 2,79 m bis unter das Dach, was nicht nur optisch ein gutes Gefühl gibt.

Selbstverständlich erfüllt die Mini-Villa alle aktuellen baurechtlichen Anforderungen und modernen Energiesparrichtlinien und ist von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und im Oktober 2021 ohne Mängel als dauerhafter Wohnsitz freigegeben worden. Aufgrund der Wohnfläche unter 50 Quadratmetern ist das Haus jedoch von vielen lästigen bürokratischen Vorschriften befreit.

### **Die Wohnküche (ca. 17,3 Quadratmeter)**



Die Küche ist eine U-Küche an der man an einer Seite mit Barstühlen (2 Barstühle sind inklusive) sitzen kann. Wie im ganzen Haus wurde fast alles erst mit dem Haus in 2021 neu gekauft.

Es gibt einen Spritzschutz über der Spüle aus PVC-Panel und eine LED-Arbeitsbeleuchtung unter dem Oberschrank. Die Küchenarbeitsplatte ist aus Laminat (Eiche). Zu allen Seiten wurden extra Steckdosen eingebaut, so dass an jeder Stelle elektrische Küchengeräte oder Ladegeräte angeschlossen werden können.

Die Küche mit großer Arbeitsfläche ist voll ausgestattet, u.a.

- mit einem Kombiofen (Mikrowelle, Umluft, Grill) von Whirlpool (Model M11L MW161 mit 5 Jahren Garantie auf den Fläktmotor bis 06.2026),
- einem 4 Kochzonen Cerankochfeld mit Touch Control (Model AKT 801/NE mit 2 Jahren varumärkets garanti bis 06.2023),
- einer freihängende Kamin-Dunstabzugshaube von Akpo (WK-9 ISLA Mirage60),
- einem großem Einbau-Kühl-Gefrierschrank von Whirlpool (Model ART 65021 mit 5 Jahren Garantie auf den Kompressor bis 06.2026),
- einer eingebauten Spülmaschine von Whirlpool (Model WSIC 3M17 mit 5 Jahre Garantie auf den Drain Pump Motor bis 06.2026)
- und zahlreichen Ober-Unterschänken.

Im Wohnzimmerbereich der Wohnküche gibt es Platz für ein 2er Sofa und es sind eine TV-Kommode und ein 80cm (31,5") LCD-TV von Medion (beides inklusive).

Eine große Glasschiebetür bringt nicht nur enorm viel Licht ins ganze Haus, sondern ermöglicht auch den direkten Zugang zum Garten. Außen befindet sich eine Steinterrasse, die als Fundament für einen verglasten Wintergarten als Anbau oder eine Holzterrasse genutzt werden kann, womit das Wohnzimmer auf Wunsch vergrößert werden kann.



## 2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausstattung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

### Das Schlafzimmer (ca. 10 Quadratmeter)



Das Schlafzimmer hat einen großen 2 m breiten und 60 cm tiefen Wand-Einbauschränk mit drei Schiebetüren und modularem Regalen.

Das ebenfalls im Preis enthaltene Doppel-Boxspringbett (Brimnes, 160x200) mit einer hoch qualitativen Matratze (Hokkåsen medium), premium Topper (Tistedal) und einem in der Waschmaschine waschbaren Schonbezug (Ängskorn) von IKEA aus 2021 bietet mit vier großen Schubladen unterm Bett und Regal-Bettkasten an der Stirnseite weiteren großen Stauraum.

### Das Badezimmer (ca. 4,7 Quadratmeter)



Das Bad mit Fenster hat eine Toilette mit zusätzlich eingebautem Bidet und eine große 80 x 80 cm ebenerdige Dusche mit formschönen runden Glastüren. Der Boden besteht aus PVC (Model Royal Marble Black) und die Wände aus weißem Linoleum.

Zur zusätzlichen Reinigung des kommunalen Trinkwassers wurde im Waschtisch an die zentrale Wasserzufuhr ein extra Wasserfilter fürs Haus eingebaut, mit einfach austauschbaren Filterpatronen, gegen Kalk und mit Aktivkohle gegen andere Fremdstoffe. Es wurde anschließend eine umfangreiche Wasseranalyse (ebenfalls eine Radon-Messung) im Labor durchgeführt, die hervorragende gesunde Werte ergeben hat, so das Wasser aus dem Wasserhahn jetzt das Qualitätsniveau von edlem Mineralwasser hat.

Das Wasser wird mit einem zentralen wartungsfreien 24kw Durchlauferhitzer in Sekundenschnelle auf die eingestellte Wunschtemperatur erwärmt, so dass eine Legionellen Bildung oder das zu geringe Warmwasser beim Duschen selbst nach längerer Abwesenheit mit abgeschaltetem Strom vollkommen ausgeschlossen sind.

Neben einem Badezimmerhochschrank und einem Regal gibt es ebenfalls einen Stellplatz für die Waschmaschine von Siemens (Model WLM41 WM14E220, 7 kg, 1.400 U/min und AquaStop-Funktion) und den Kondensation-Wärmepumpen-Trockner ebenfalls Siemens (Model iQ300 WDT55 WT45H200/4, 7 kg), die beide inklusive sind.

Über dem Waschtisch wurde ein großer 80 x 14 x 96 cm Spiegelschränk mit Beleuchtung (Storjorm) installiert (inklusive) und daneben gibt es zwei zusätzliche Steckdosen.



## 2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausstattung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Eine wartungsfreie 300 Watt Wand-Handtuch-Heizung mit automatischem Thermostat von Volux und eine per Fernbedienung programmierbare Lüftungsanlage von Anslut (Model 414106) runden dieses all-inklusiv Badezimmer ab.

### Der Extraraum (ca. 4,9 Quadratmeter)

Das Zimmer ist unmöbliert und kann entweder als Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer für das Homeoffice genutzt werden.

Durch das Fenster zum Garten ist es nicht nur ein heller sondern auch ein ruhiger Raum.



### Grundstück (ca. 1030 Quadratmeter)

Pläne und Vorschriften: Lunden, Grundstücksteilung (Beschlussdatum: 19671031)

Pläne und Vorschriften: Stadtplan (Beschlussdatum: 19650218)

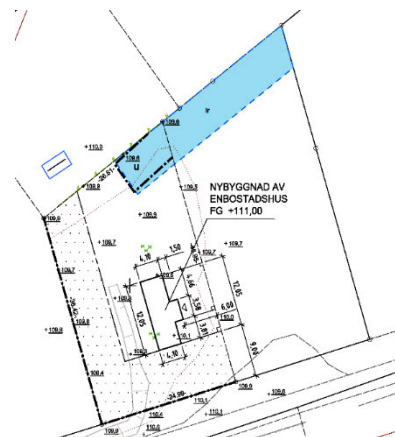
Eingetragene sonstige Rechte, Belastungen und sonstige Vermerke: Tjörnarp, Wasserschutzrat (Beschlussdatum: 20220304, Eintragungsdatum: 20220408)

Nutzungsrecht: Nutzungsrecht an einer Fläche von 6 Metern mit den erforderlichen Leitungen in der Mitte, in der ungefähren Trasse wie auf der Karte, Anlage ka - Wasser und Kanalisation

Das Haus und das Grundstück sind als Neubau für 15 Jahre bis 2037 steuerbefreit.

Das Grundstück wurde vollkommen unerschlossen und komplett bewaldete im Dezember 2020 direkt von der Gemeinde gekauft. Der Grund, warum dieses Grundstück in hervorragender Lage sehr lange Zeit nahezu unverkäuflich war, ist, dass etwa ein Viertel des Grundstückes auf ganzer Länge von einer bis zu 1,80 m tiefen Senke durchzogen war. Mit sehr viel Arbeits- und Kostenaufwand wurde es eigeebnet, wozu u.a. über 20 LKW-Ladungen Material notwendig waren, und in großem Umfang von Steinen im Boden befreit, wofür ein 13-t-Bagger alleine 3 Tage gebraucht hat. Am Ende wurde der Boden begradigt, 70 t Muttererde verteilt und ein neuer Rasen eingesät. Ebenfalls wurde bereits ein Anbaubett für Obst und Gemüse angelegt und ein überdachter Lagerplatz zum Trocknen von Brennholz gebaut.

Für das Grundstück gibt es eine Bebauungseinschränkung an der nördlichen und westlichen Seite, da dort Versorgungsleitungen im Boden verlaufen (siehe Plan). Das Aufstellen eines baugenehmigungsfreien Schuppens oder Gartenhauses sollte jedoch laut Auskunft kein Problem sein.



## **2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollaustattung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.**

<http://www.pm.se/13528>

Es wurde bereits eine große gepflasterte Einfahrt angelegt, die Platz für einen Carport bietet. Der Bau einer Garage ist ebenfalls möglich. Zusätzliche Leerrohre für eine Stromversorgung wurden bereits im Boden vorbereitet.

Neben dem Haus wurde ein kleiner Schuppen gebaut der nicht nur winterfest isoliert sondern auch extra einbruchshemmend mit verstärkten Türen gebaut wurde. An anderer Stelle befindet sich eine weitere Förvaringsbod zum Lagern von Gartenmaterial.

### **Besondere Extras sind u.a.:**

- Im ganzen Haus sind an den Decken energiesparende LED-Lampen eingebaut.
- Außen sind an der Dachreihung rund ums Haus LED-Lampen eingebaut.
- Beidseitig der Haustür gibt es LED-Lampen, die sich bei Dunkelheit automatisch ein- und im Morgengrauen wieder ausschalten.
- Alle Fenster im Haus sind mit einem Mückenschutznetz und eingebauten Rollos ausgestattet.
- Im Flur und Eingangsbereich sind diverse Schränke und Regale eingebaut.
- Außen ums Haus gibt es extra Steckdosen.
- Es gibt einen winterfesten Außenwasserhahn.
- Es wurde ein Leerrohr vorbereitet, mit dem bei Bedarf ein Internet-Glasfaserkabel direkt ins Wohnzimmer gezogen werden kann, ohne das auf dem Grundstück Erdarbeiten notwendig sind. Da es in 300 m Entfernung jedoch einen Sendemast gibt, wird aktuell ein 4G-WIFI-Router für Internet und Streaming genutzt, was viel günstiger als ein Glasfaservertrag ist.
- Es wurden drei zusätzliche Anschlusspunkte im Garten mit Leerrohren für weitere Stromkabel (z.B. für Garage, Terrasse, Swimmingpool) im Boden vorbereitet.

### **Die Betriebskosten (Driftkostnad)**

Dieser Typ einer Mini-Villa überzeugt durch seine unheimlich geringen Betriebskosten die bei gerade einmal ca. 2.462,68 kr (ca. 230,63 Euro) monatlich bzw. 29.552,20 kr (ca. 2.767,53 Euro) jährlich liegen.

- Grundsteuer (Skatteverket): das Haus ist als Neubau für 15 Jahre (bis 2037) von der Grundsteuer befreit
- Strom (Mellanskånes Kraft AB): ca. 135 Euro p.m. / ca. 1.620 Euro p.a.
- Wasser/Abwasser (MittSkåne Vatten): ca. 43 Euro p.m. / ca. 513 Euro p.a.
- Müllgebühren (Merab): mit einem eigenen Komposter im Garten ca. 21 Euro p.m. / ca. 255 Euro p.a., sonst ca. 27 Euro p.m. / ca. 320 Euro p.a.
- Gebäude- & Hausratversicherung bei If Forsikring: ca. 32 Euro p.m. / ca. 378 Euro p.a.

Das Haus ist unabhängig von Gas und Öl und der Stromverbrauch zum Heizen war im letzten Winter trotz Strompreiserhöhungen aufgrund der energieeffizienten Größe und Bauweise des

## **2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausrüstung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.**

<http://www.pm.se/13528>

Haus keine Sorge. Für den nächsten Winter ist ein Kamin möglich, womit die Kosten für Strom möglicherweise um die Hälfte reduziert werden könnten. Mit wenigen Solarpaneelen auf dem Dach und einer kleinen Speicherzelle wäre dann sogar eine völlige Unabhängigkeit vom Stromnetz möglich.

### **Die Lage**

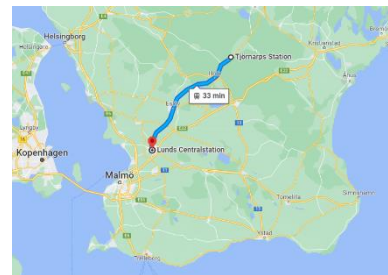
Das Haus befindet sich in „Tjörnarp“ in der Gemeinde „Höör“ in der Provinz „Skåne“.

Etwa 3 Gehminuten (ca. 300 m) vom Bahnhof Tjörnarp und 10 min. (ca. 800 m) vom Badestrand des Tjörnarpasjön liegt das Haus in einem begehrten schwedischen Erholungsgebiet im grünen Herzen der südschwedischen Provinz Skåne.

In ca. 10 Autominuten (ca. 8 km) Entfernung über die Landstraße 23 in Höör gibt es neben Lebensmittelgeschäften wie Lidl, City Gross (ähnlich Kaufland bzw. Real), Coop (ähnlich wie Rewe) und ICA (ähnlich Edeka) etc. auch Baumärkte (Jem&Fix, Byggmax, Kvist & Knast) und sonstige Läden wie Jysk (Dänisches Bettenlager) oder Dollarstore und viele weitere Geschäfte.

Ca. 20 Autominuten entfernt ist Hässleholm, wo es viele weitere größere Geschäfte (z.B. Bilmerna, Elgiganten, Jula, Rusta, Ö&B, Maxi, Willys) und ebenfalls einen idyllischen See (Finnjasjön) gibt.

Mit dem Zug oder Auto kann man innerhalb von ca. 30 bzw. 45 Minuten neben der Großstadt Malmö und Lund im Westen auch Kristianstad im Osten erreichen.



Zum Yngsjöstrand, dem wohl schönsten Traumstrand in Schweden, sind es ca. 55 Autominuten (ca. 65 km).

**Tjörnarp hat eine perfekte Lage in der natürlichen Idylle und doch nahe zur Stadt. Ein Leben im Grünen mit eigenem Obst & Gemüsegarten und frisch geangeltem Fisch und tägliches Pendeln zur Arbeit in die Stadt ist daher kein Problem.**

### **Die Nachbarschaft**

Das Grundstück liegt an einer kleinen Nebenstraße ohne nennenswerten Verkehr und nahe dem Waldrand.

Es ist ruhig und friedlich und daher sind vorbeiziehende Rehe keine Seltenheit.

Die Nachbarn sind sehr freundlich und überaus hilfsbereit.



## **2021 Neubau - Energieeffiziente "Luxus"-Mini-Villa mit Vollausrüstung, Garantie & Steuerbefreiung in der Gemeinde Höörs in Skåne.**

<http://www.pm.se/13528>

### **Aktuelle Neupreis-Baukosten (SEK/Euro)**

Dies müssten Sie heute voraussichtlich bezahlen, um das Haus am gleichen Ort so fertig zu stellen, wie es jetzt ist, wobei die über 1.000 persönlichen Arbeitsstunden und Fahrtkosten für tausende Kilometer in den Baumonaten und hunderte Euro für Arbeitskleidung nicht mit eingerechnet sind.

- Grundstück: ca. 18.730 Euro (es wurde zu einem Sonderpreis von 25 000 kr gekauft)
- Erschließung (Wasser, Strom, Gebühren): ca. 23.412 Euro (u.a. 143,742.00 kr für den Wasseranschluss)
- Mini-Villa: ca. 93.181 Euro (Vergleichspreise: <https://www.rullebo.com/minivillan-srby>)
- Zusatzausstattung: ca. 4.682 Euro
- Transport/Aufbau: ca. 14.047 Euro
- Fertigstellung bis zur Abnahmegenehmigung: mind. ca. 9,364 Euro
- Erdarbeiten & Garten: ca. 23.412 Euro (u.a. über 20 LKW-Ladung Sand, Kies und 70 t Muttererde etc.)
- Einfahrt & Terrasse: ca. 9.365 Euro
- Inventar: ca. 9.365 Euro (wir verkaufen die MV mit nahezu ALLEM DRIN & DRAN)
- Werkzeug: ca. 6.555 Euro (nicht inkl.)

**Summe ca. 2,265,000.00 kr (ca. 212.115 Euro)**

**Aufgrund der Inflation, weiter steigenden Preise und zunehmenden Knappheit werden die Preise in den kommenden Monaten möglicherweise noch höher sein.**

### **Der Verkaufsgrund & Immobilienwert**

Das gesamte Haus und Grundstück wurden mit der Absicht gebaut, dort bis zum Lebensende zu wohnen. Deshalb wurde alles mit besonderer Weitsicht und hohen Qualitätsstandards gebaut.

Wenn nicht ein persönlicher Notfall in der Familie vorläge, der einen Umzug leider unvermeidlich macht, würden die Eigentümer dieses völlig kredit- und schuldenfreie, d. h. vollständig abbezahlte, Haus niemals verkaufen wollen, und schon gar nicht unter dem aktuellen Neubaupreis oder dem erwarteten Wert in der Zukunft.

Die im letzten Jahr in diesem Gebiet verkauften Häuser hatten ein Durchschnittsalter von etwa 77 Jahren (gebaut zwischen 1909 und 1971). Dieses Haus hingegen wurde vor weniger als einem Jahr fertig gestellt, es riecht noch neu und hat sogar noch Garantie und ist damit ein modernes Tesla Auto im Vergleich zu einem mehrmals reparierten Saab, der über ein halbes Jahrhundert alt ist. **Die Besitzer haben neu gebaut, denn sie wollten nicht billig kaufen und dann am Ende die Enttäuschung erleben und den doppelten Preis für die Reparaturen & Renovierung bezahlen und dann eventuell in eine Schuldenfalle geraten.**