

# Objektsbeskrivning

## Ängelholm - Nybrogatan 1



*Mitt i hjärtat av Ängelholm med hörnläge på Storgatan, erbjuds nu en sällsynt chans att förvärva en familjeägd fastighet med både stabila intäkter och utvecklingspotential.*

*Fastigheten rymmer idag två bostäder samt flera kommersiella ytor. Här finns en uthyrd lokal och en väletablerad restaurang/pizzeria med hyresintäkter som skapar en trygg grund för investeringen. Positivt är möjligheter i form av en lägenhet som kan disponeras av köparen själv – perfekt för eget boende eller fortsatt uthyrning.*

*En mindre lokal om ca 25 kvm står idag vakant, vilket ger köparen ett ypperligt tillfälle att sätta sin egen prägel och skapa ytterligare värde, exempelvis genom ny verksamhet eller uthyrning.*

*Läget är svårslaget med direkt närhet till stadens utbud av handel, service och restauranger. Goda parkeringsmöjligheter finns i området, vilket ytterligare stärker attraktiviteten för både hyresgäster och besökare.*

*Detta är en fastighet med själ och historia – familjeägd under lång tid – och med alla möjligheter för nästa ägare att vidareutveckla och forma efter egna visioner.*

**Pris** 11 000 000 kr

**Hyresintäkter** 978 960 kr/år

PC07004

Sida 1 av 6

<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ängelholm Falken 10

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Adress</b>	Nybrogatan 1, 262 32 Ängelholm
<b>Tomt</b>	240 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Bruksarea</b>	Totalt 345 m <sup>2</sup> , fördelat på: Bostäder ..... 150 m <sup>2</sup> Kontor ..... 25 m <sup>2</sup> Kontor & Butik ..... 70 m <sup>2</sup> Restaurang ..... 100 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Enligt säljarens information  Enligt fastighetsutdraget är fastigheten 362 kvm och säljare upplyser att det ej är uppmätt.
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan (1997-03-17)
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Ängelholm falken ga:1
<b>Pantbrev</b>	3 st, totalt 2 400 000 kr
<b>Övrigt</b>	Total area är 240 enligt taxering

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispörsölag	11 000 000 kr	Taxeringsvärde	3 642 000 kr
Bruttointäkter	978 960 kr	Driftskostnader	-99 000 kr
Vakanser	-190 800 kr	Fastighetsavgift	-15 000 kr
Driftnetto	674 160 kr	Avkastningskrav	7 %
Direktavkastning eget kapital	6,13 %	Avkastningsvärde	9 630 857 kr
Pris/Taxeringsvärde (K/T)	3,02		

**Pantbrev** 3 st, totalt 2 400 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2022

**Taxeringsvärde** Totalt 3 642 000 kr, fördelat på bostadsmark 256 000 kr, bostäder 577 000 kr, lokaler 2 036 000 kr, lokalmark 773 000 kr

## BYGGNADER

### Tillbyggnad kontor

**Beskrivning** 1-plans gathus (halvhus)  
**Byggnadstyp** 1-plans gathus (halvhus)  
**Byggår** 2002  
**Fasad** Puts  
**Våning/hiss** Antal våningar: 1. Hiss saknas.  
**Tv & bredband** Fiber  
**Vatten & avlopp** Kommunalt

### INTERIÖR

**Boarea** 25 m<sup>2</sup>  
**Allmän beskrivning av interiören** Outnyttjat kontor

### 2 bostäder och en lokal

**Byggnadstyp** Hyreshus med butiklokal  
**Byggår** 1905  
**Fasad** Puts  
**Stomme** Tegel  
**Fönster** 2-glas  
**Tak** Plåt  
**Utvändigt plåtarbete** Plåt  
**Uppvärmning** Fjärrvärme  
**Våning/hiss** Antal våningar: 3. Hiss saknas.  
**Tv & bredband** Fiber  
**Vatten & avlopp** Kommunalt

## INTERIÖR

**Boarea** 220 m<sup>2</sup>

**Allmän beskrivning av interiören** 2 lägenheter på vardera ca 75 kvm, en är uthyrd, den andra är momsregistrerad och använts som lokal. För att användas som bostad behöver kök och badrum installeras och lokalen behöver byta typkod. Har idag även en balkong.  
En lokal på hörnan är idag uthyrd på 70 kvm

## Pizzeria

**Byggnadstyp** 1,5 plans gathus (halvhus med lager på övre plan)

**Byggår** 1895

**Fasad** Puts

**Stomme** Tegel

**Fönster** 2-glas

**Tak** Tegel

**Utvändigt plåtarbete** Plåt

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Våning/hiss** Antal våningar: 2. Hiss saknas.

**Tv & bredband** Fiber

**Vatten & avlopp** Kommunalt

## INTERIÖR

**Boarea** 100 m<sup>2</sup>

**Allmän beskrivning av interiören** Pizzeria med servering

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	52 100	Fastighetsel	12 864	Vatten/avlopp	23 200
Renhållning	6 200	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Tv-anläggning	3 600
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>97 964</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 30 589 kr.*

**Kommentar** Tänk på att driften är individuell och beroende på hur du använder fastigheten

**Momsregistrerad** Ja

## OMGIVNING

- Allmänt om området** I denna vackra kuststad belägen i nordvästra Skåne, bor ni med närhet till det mesta och bästa. Förutom milslånga fantastiska stränder, Rönne-å och härlig skog erbjuder Ängelholm även ett stort utbud av butiker, caféer, restauranger och nöjes-/fritidsaktiviteter. På sommaren blommar staden upp och det finns då ett stort antal trevliga uteserveringar där man kan slå sig ner och njuta av livet. Hembygdsparken, Rögle BK, EVS, stränderna och stadens vackra å promenader är några av de pärlor som ängelholmarna är stolta över.
- Kommunikation** Som till mycket annat finns även närheten till bra kommunikationer. Med bil är det enkelt att ta sig till och från Ängelholm via E6:an. Från stadens centrum nås Ängelholm Helsingborg Airport på ca 10 minuter med bil. Från Ängelholms centrala station går tåg till Helsingborg, Malmö, Köpenhamn, Göteborg mfl. Stadsbussarna och de regionala bussarna gör det även enkelt att ansluta till tågstationen samt att ta sig runt i kommunen och vidare till andra kommuner.
- Närservice** Ängelholms breda serviceutbud erbjuder bland annat bibliotek, biograf, Vattnets Hus, fina badstränder, hamn, butiker, vårdcentraler, skolor F-9, gymnasieskola, muséer och ett mycket stort utbud av olika idrottsaktiviteter.

## ÖVRIGT

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

Totala intäkter vid fullt uthyrd fastighet ca 978 580 kr med driftnetto om ca 864 960 kr. Idag ligger vakanserna på ca 190 800 kr vilket ger ett driftnetto på 674 160 kr.

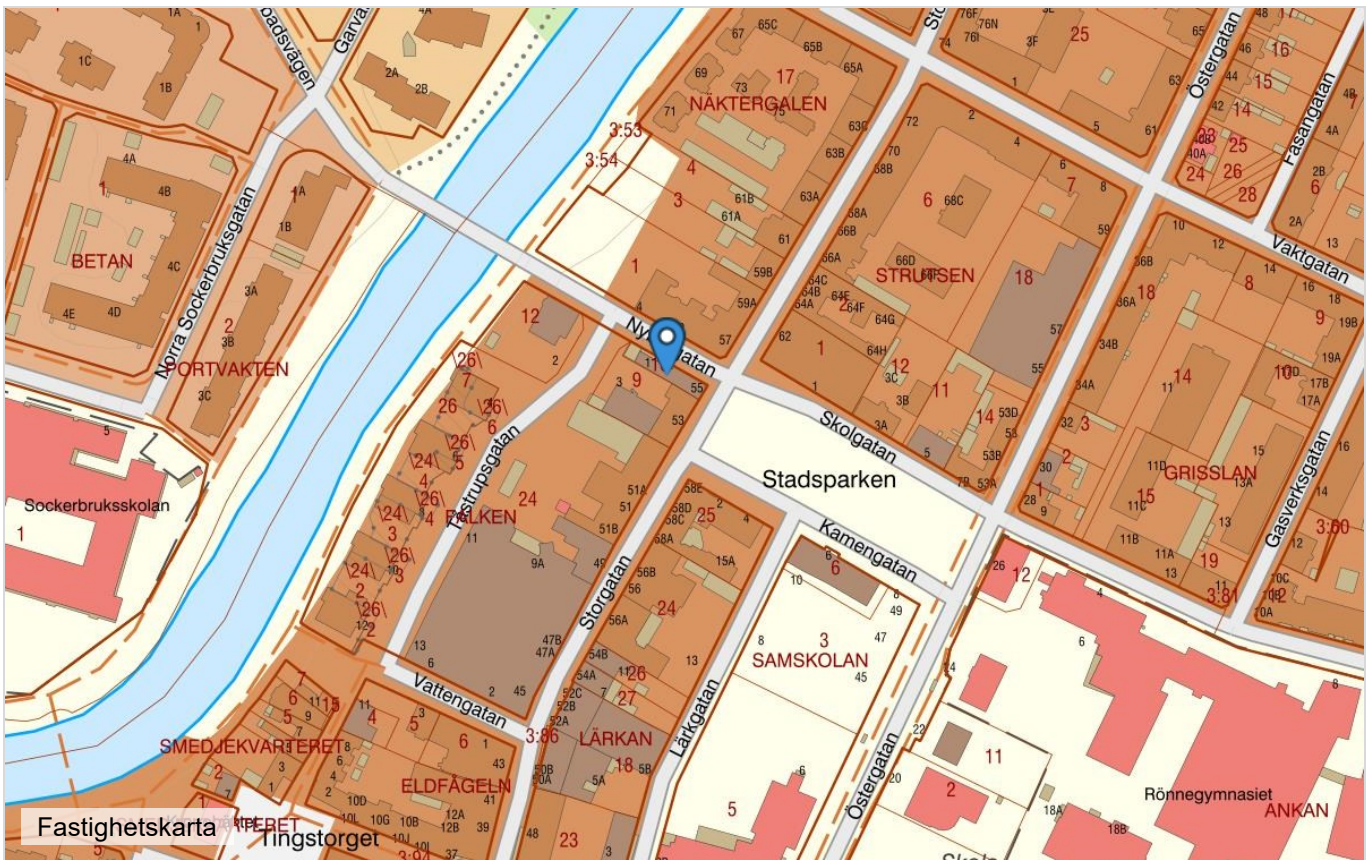
## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Djavad Kristensen  
*Reg.Fastighetsmäklare*  
0735-29 39 00

[djavad@nkfast.se](mailto:djavad@nkfast.se)



**Djavad Kristensen**  
**Grundare**  
Reg. Fastighetsmäklare

0735-29 39 00  
djavad@nkfast.se  
www.nkfast.se

**NADJAFI  KRISTENSEN**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING

