

# Objektsbeskrivning

## Malen - Köpmansgatan 75



Här erbjuds en investering med bra driftsnetto och utvecklingspotential i ett område med hög synlighet och genomströmning.

Fastigheten består idag av en butikslokal med generösa skyltfönster ut mot både torget och en vältrafikerad väg, vilket skapar utmärkta exponeringsmöjligheter för verksamhet. Därutöver finns en kontorslokal samt en lagerlokal som i dagsläget är vakant – en möjlighet för köparen att själv påverka uthyrning, hyresnivå och användning.

Utöver den kommersiella delen finns även en bostadslägenhet, vilket bidrar till en balanserad intäktsmix och ytterligare stabilitet i kassaflödet.

Fastigheten erbjuder stor flexibilitet och potential för den som vill vidareutveckla innehållet, optimera uthyrningen eller anpassa lokalerna efter marknadens efterfrågan. Läget i centrala Båstad och dess utbud, gör detta till en intressant möjlighet för såväl investerare som egenföretagare.

Sammanfattningsvis en fastighet med god avkastning, utvecklingsmöjligheter och ett strategiskt läge med hög exponering.

**Pris** 9 000 000 kr eller högstbudande

<b>Hyresintäkter</b>	784 044 kr/år
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	667 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Akvarellen 17

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Adress</b>	Köpmansgatan 75, 269 32 Båstad		
<b>Tomt</b>	667 m <sup>2</sup> , friköpt		
<b>Bruksarea</b>	Totalt 671 m <sup>2</sup> , fördelat på:		
	Bostäder .....	70 m <sup>2</sup>	Butikslokal .....
	Kontor .....	180 m <sup>2</sup>	Lager .....
			163 m <sup>2</sup>
			258 m <sup>2</sup>
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan (2004-01-26)		
<b>Pantbrev</b>	11 st, totalt 8 085 000 kr		

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispörslag	9 000 000 kr	Taxeringsvärde	4 032 000 kr
Bruttointäkter	784 044 kr	Driftskostnader	-108 709 kr
Vakanser	-210 000 kr	Fastighetsavgift	-31 548 kr
Driftnetto	433 787 kr	Avkastningskrav	5 %
Direktavkastning eget kapital	4,82 %	Avkastningsvärde	8 675 740 kr
Pris/Taxeringsvärde (K/T)	2,23		

**Pantbrev** 11 st, totalt 8 085 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2025
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 4 032 000 kr, fördelat på bostadsmark 336 000 kr, bostäder 760 000 kr, lokaler 2 001 000 kr, lokalmark 935 000 kr

#### BYGGNADER

#### Kontorsfastighet

DK07388

Sida 2 av 5

<b>Byggnadstyp</b>	1½-plans gathus
<b>Byggår</b>	1937
<b>Fasad</b>	Trä och tegel
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Pannor
<b>Uppvärmning</b>	Luft-luft
<b>Ventilation</b>	Självdtag och fläktaggregat på kontoret (kommunens) och den vakanta delen.
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 2. Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Ej fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

#### Lager

<b>Byggår</b>	1937
<b>Ventilation</b>	Självdtag och fläktaggregat på kontoret (kommunens) och den vakanta delen.
<b>Våning/hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Ej fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		Fastighetsel	21 810	Vatten/avlopp	5 274
Renhållning	3 324	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	21 266	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel	57 035	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>108 709</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 32 648 kr.*

<b>Momsregistrerad</b>	Nej
<b>Nätbolag</b>	Bjärekraft
<b>Elleverantör</b>	Bixia
<b>Försäkring</b>	Fullvärde i Gallagher

---

## OMGIVNING

---

### Allmänt om området

Malen är en charmig stadsdel i östra Båstad, som erbjuder en rad aktiviteter och sevärdheter för både boende och besökare. Området har ett havsnära läge och litet av vad som finns kan du se nedan.

Utöver dessa finns det historiska sevärdheter och natursköna områden att utforska i Malen, vilket gör det till en attraktiv del av Båstad för både korta besök och längre vistelser.

### Närservice

Malenbadet: Ett centralt beläget utomhusbad med tre olika pooler som passar alla åldrar. Här kan du njuta av vattenrutschkanor, bubbelföntäner och en lekplats för barnen. Bassängerna är fyllda med havsvatten och håller minst 23 grader.

Malenskogen: Vacker strandskog först planterad i början av 1800-talet för att förhindra sandflykt. Där finns promenadstigar, motionsslinga, utegym, hundrastgård och minigolfbana med glasskiosk på sommaren. Och i andra ändan ligger Hotel Riviera Strand med bl.a. restaurang, barer och pooler (ute och inne).

Restaurang Verandan: Belägen på Strandpromenaden 108, nära stranden på Malen, är detta en mötesplats där du kan avnjuta en god måltid eller bara ta en drink i en avslappnad atmosfär. Restaurangen är stängd vintertid.

Continental: Är beläget på Köpmansgatan 93 - är en mysig bistro med fransk känsla. Här njuter du av såväl frukost, lunch, middag och husets franska bakverk. Vissa dricker kaffe, andra dricker champagne.

Malens krog: Belägen på Köpmansgatan 113 ligger denna genuina orientaliska restaurang (stängt på sommaren).

Knut Jöns Bageri: Också inom gångavstånd (på Köpmansgatan 102) ligger dessa klassiska bageri och konditori, där man med fördel kan köpa sina frukostfrallor året om.

### Övrigt

Centrala Båstad (med bl.a. bibliotek, affärer, apotek, Systembolag och restauranger) ligger endast ca 1 km bort, vilket gör det till en idealisk plats för både avkoppling och utforskning av staden. Hamnen, med alla restauranger och andra aktiviteter, ligger mindre än 2 km bort och nås till fots eller med cykel via Strandpromenaden på kort tid.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



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

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