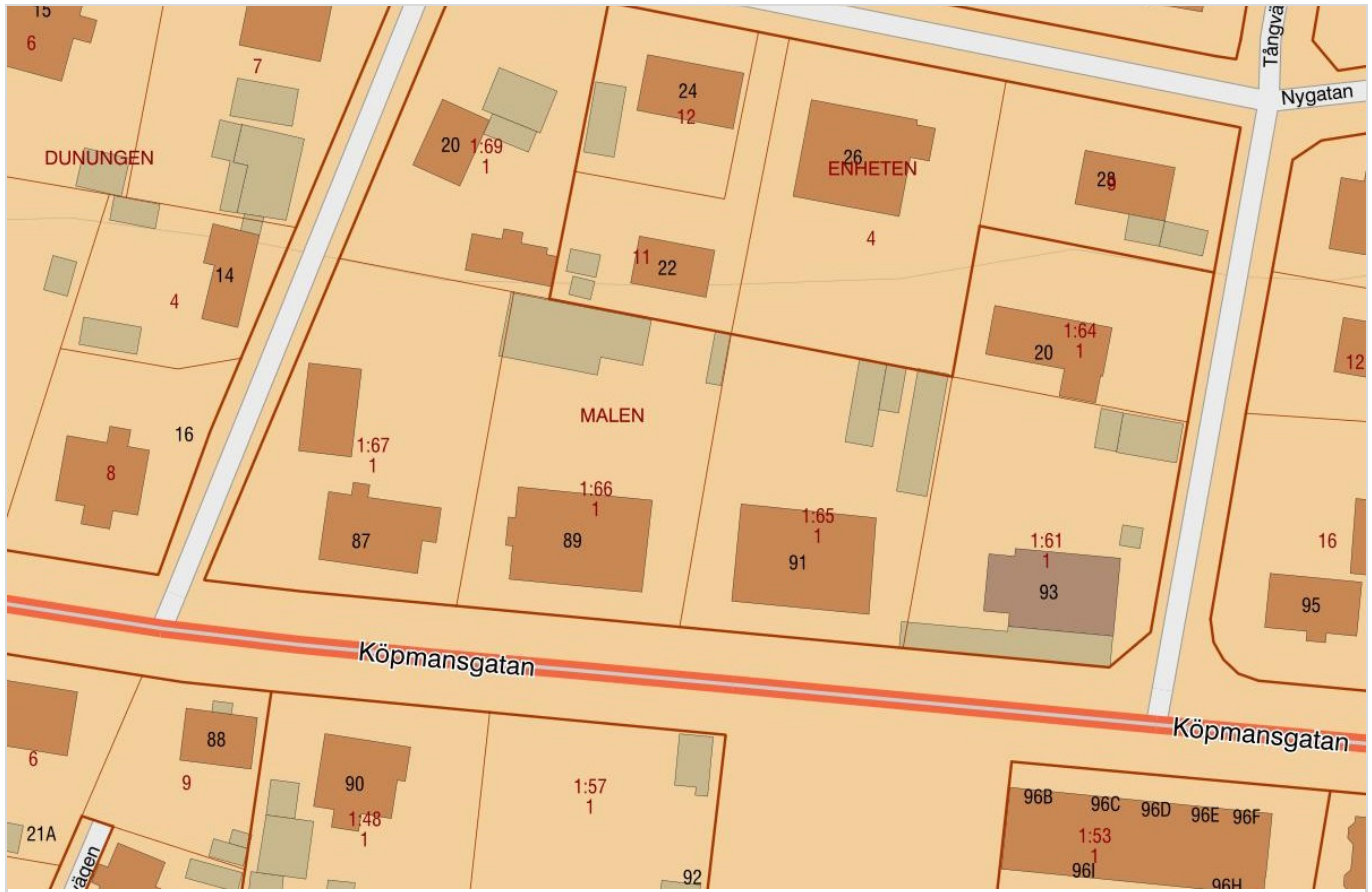


Objektsbeskrivning

Malen - Köpmansgatan 91



Ytterligare en attraktiv investeringsfastighet med optimalt läge i Båstad, belägen i direkt anslutning till närliggande fastighet som också är till salu (nummer 89) – ett utmärkt tillfälle för den som vill stärka sitt bestånd i ett och samma område.

Fastigheten omfattar totalt sju lägenheter, två butikslokaler samt ett gårdshus, vilket ger en välbalanserad mix av bostäder och kommersiella ytor. Denna kombination skapar stabila och diversifierade intäktsströmmar.

Samtliga enheter är uthyrda utan vakanser, vilket innebär säkra och förutsägbara intäkter från dag ett. Det starka läget och den höga efterfrågan i området bidrar till fastighetens långsiktiga uthyrningsbarhet.

Med närhet till centrum, service, handel och övrigt utbud är detta en fastighet som tilltalar både hyresgäster och investerare. Tillsammans med angränsande objekt skapas även möjligheter till effektiv förvaltning och ytterligare värdeutveckling.

Pris 10 000 000 kr eller högstbudande

Hyresintäkter 835 661 kr/år

Objekttyp Bostadsfastighet

DK07390

Sida 1 av 4

Areal 1 128 m²
Fastighetsbeteckning Båstad Malen 1:65

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress Köpmansgatan 91, 269 32 Båstad

Tomt 1 128 m², friköpt

Bruksarea Totalt 632 m², fördelat på:
Bostäder 367 m² Butikslokal 210 m²
Gårdshus 55 m²

Planbestämmelser Tomtindelning (1967-07-27) Stadsplan (1967-01-19)

Servitut, samfällighet, GA m.m. Samfällighet: Båstad båstad s:22
Samfällighet: Båstad båstad s:97
Samfällighet: Båstad malen s:56
Samfällighet: Båstad malen s:63
Samfällighet: Båstad malen s:64
Avtalsservitut Gångväg mm
Last: Avtalsservitut Gångväg mm, 11-IM5-90/6807.1
Skattetal: sädespart/er 6/8192

Pantbrev 8 st, totalt 5 810 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

| | | | |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------|
| Säljarens prispörslag | 10 000 000 kr | Taxeringsvärde | 6 784 000 kr |
| Bruttointäkter | 835 660 kr | Driftskostnader | -342 389 kr |
| Fastighetsavgift | -12 150 kr | Driftnetto | 481 121 kr |
| Avkastningskrav | 5 % | Direktavkastning eget kapital | 4,81 % |
| Avkastningsvärde | 9 622 420 kr | Pris/Taxeringsvärde (K/T) | 1,47 |

Pantbrev 8 st, totalt 5 810 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsår 2025

Taxeringsvärde Totalt 6 784 000 kr, fördelat på bostadsmark 1 652 000 kr, bostäder 3 769 000 kr, lokaler 918 000 kr, lokalmark 445 000 kr

BYGGNADER

Hyreshus

| | |
|----------------------------|--|
| Byggnadstyp | 2,5 planshus |
| Byggår | 1944 |
| Fasad | Tegel |
| Fönster | 2-glas |
| Tak | Pannor |
| Uppvärmning | Luftvärmepump |
| Ventilation | Förstärkt självdragssystem med frånluftsfläktar |
| Våning/hiss | Antal våningar: 3. Hiss saknas. |
| Tv & bredband | En av lokalerna har fiber så finns en anslutningspunkt |
| Vatten & avlopp | Kommunalt |

Gårdshus

| | |
|--------------------|--------------|
| Byggår | 1944 |
| Våning/hiss | Hiss saknas. |

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

| | | | | | |
|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------------|----------------|
| Uppvärmning | 121 744 | Fastighetsel | 100 023 | Vatten/avlopp | 44 728 |
| Renhållning | 11 008 | Samfällighet/GA | | Vägavgift/snö | |
| Sotning | | Försäkring | 11 166 | Tv-anläggning | |
| Förvaltning | 53 720 | Fastighetsskötsel | | Periodiskt underhåll | |
| Löpande underhåll | | Övrigt | | | |
| | | | | Summa årskostnad | 342 389 |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 29 893 kr.

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Momsregistrerad | Nej |
| Nätbolag | Bjärekraft |
| Elleverantör | Bixia |
| Försäkring | Fullvärde i Trygg Hansa |

OMGIVNING

DK07390

Sida 3 av 4

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, bubbelfontäner 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

DK07390

Sida 4 av 4