

# Objektsbeskrivning

## Malen - Köpmansgatan 73A-73G



*På populära Malen i Båstad erbjuds ett charmigt vitputsat hus med ett utmärkt affärsläge och stora skyltfönster mot Lyckantorget, vilket ger hög synlighet och attraktiv exponering för verksamheter.*

*Fastigheten rymmer två kontorslokaler om 58 respektive 64 kvm, perfekt anpassade för mindre företag eller serviceverksamheter, samt totalt sex bostäder fördelade på fyra gårdshus och två gathus. Denna mix av kommersiella lokaler och bostäder skapar en stabil och diversifierad intäktsbas.*

*Samtliga enheter är uthyrda, vilket innebär att fastigheten idag genererar goda intäkter utan vakanser – ett tydligt kvitto på det starka läget och den höga efterfrågan i området.*

*Läget på Malen, med närhet till både centrum, havet och Lyckantorget, gör detta till en mycket attraktiv fastighet för både hyresgäster och investerare. Kombinationen av synlighet, centralt läge och stabila hyresintäkter skapar en trygg investering med goda framtidsutsikter.*

**Pris** 16 000 000 kr eller högstbudande

**Hyresintäkter** 946 006 kr/år

**Objekttyp** Bostadsfastighet

DK07387

Sida 1 av 6

**Areal** 1 069 m<sup>2</sup>  
**Fastighetsbeteckning** Båstad Akvarellen 18

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Adress** Köpmansgatan 73A-73G, 269 32 Båstad  
**Tomt** 1 069 m<sup>2</sup>, friköpt  
**Uteplats** Gemensamma grönytor  
**Bilplats** Parkeringar finns i området samt på husets baksida där p-plats ingår i hyran  
**Bruksarea** Totalt 583 m<sup>2</sup>, fördelat på:  
Bostäder ..... 461 m<sup>2</sup> Kontor/Butik ..... 122 m<sup>2</sup>  
**Planbestämmelser** Detaljplan (2008-11-05)  
**Pantbrev** 16 st, totalt 7 700 000 kr

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispörslag	16 000 000 kr	Taxeringsvärde	14 260 000 kr
Bruttointäkter	946 006 kr	Driftskostnader	-230 283 kr
Fastighetsavgift	-30 850 kr	Driftnetto	684 873 kr
Avkastningskrav	5 %	Direktavkastning eget kapital	4,28 %
Avkastningsvärde	13 697 460 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,12

**Pantbrev** 16 st, totalt 7 700 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

##### Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 10 464 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 6 392 000 kr, småhusmark 4 072 000 kr

##### Taxeringsenhet 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 3 796 000 kr, fördelat på bostadsmark 777 000 kr, bostäder 1 794 000 kr, lokaler 977 000 kr, lokalmark 248 000 kr

#### BYGGNADER

##### Lokaler mot Köpmansgatan

DK07387

Sida 2 av 6

<b>Byggnadstyp</b>	1,5 plans hus
<b>Byggår</b>	1929
<b>Fasad</b>	Putsad tegel
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Pannor
<b>Uppvärmning</b>	Gas/vattenburen el
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 2. Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

#### Gårdshus och gathus

<b>Byggår</b>	1929
<b>Fasad</b>	Putsad tegelfasad
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Pannor
<b>Uppvärmning</b>	Gas/vattenburen värme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
<b>Våning/hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	104 194	Fastighetsel	20 792	Vatten/avlopp	14 714
Renhållning	16 330	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	24 868	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel	49 385	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>230 283</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 30 388 kr.*

**Momsregistrerad** Nej

DK07387

Sida 3 av 6

<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, 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](mailto:djavad@nkfast.se)



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

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



NADJAFI  KRISTENSEN  
FASTIGHETSFÖRMEDLING