

# Objektsbeskrivning

## Malen - Köpmansgatan 89



*Här finns en attraktiv fördelning mellan bostäder och kommersiella lokaler – cirka 50/50 – vilket skapar en stabil och välbalanserad intäktsstruktur.*

*Fastigheten är fullt uthyrd utan vakanser, vilket vittnar om ett starkt hyresläge och en kontinuerligt hög efterfrågan i området. Kombinationen av bostäder och lokaler ger en trygg riskspridning och goda förutsättningar för långsiktig avkastning.*

*Läget är svårslaget med närhet till service, butiker, restauranger, kommunikationer och havet – allt inom bekvämt räckhåll. Detta gör fastigheten attraktiv för såväl boende som företagare, vilket ytterligare stärker dess uthyrningsbarhet över tid.*

*En mycket intressant investeringsmöjlighet för den som söker en stabil fastighet med centralt läge, god avkastning och minimal vakansrisk.*

**Pris** 10 995 000 kr eller högstbudande

**Hyresintäkter** 739 608 kr/år

**Objekttyp** Bostadsfastighet

DK07389

Sida 1 av 6

**Areal** 1 227 m<sup>2</sup>  
**Fastighetsbeteckning** Båstad Malen 1:66

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Adress** Köpmansgatan 89, 269 32 Båstad

**Tomt** 1 227 m<sup>2</sup>, friköpt

**Bruksarea** Totalt 626 m<sup>2</sup>, fördelat på:  
Bostäder ..... 334 m<sup>2</sup> Butikslokal ..... 112 m<sup>2</sup>  
Lagerlokal ..... 180 m<sup>2</sup>

**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-IM5-90/6809.1  
Skattetal: sädespart/er 6/8192

**Pantbrev** 5 st, totalt 5 500 000 kr

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispörslag	10 995 000 kr	Taxeringsvärde	6 393 000 kr
Bruttointäkter	739 608 kr	Driftskostnader	-212 363 kr
Fastighetsavgift	-22 050 kr	Driftnetto	505 195 kr
Avkastningskrav	5 %	Direktavkastning eget kapital	4,59 %
Avkastningsvärde	10 103 900 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,72

**Pantbrev** 5 st, totalt 5 500 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

**Typkod** 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

**Taxeringsår** 2025

**Taxeringsvärde** Totalt 6 393 000 kr, fördelat på bostadsmark 1 432 000 kr, bostäder 3 544 000 kr, lokaler 1 067 000 kr, lokalmark 350 000 kr

---



---

## BYGGNADER

---

### Hyresfastighet

<b>Byggnadstyp</b>	3-plans hyreshus
<b>Byggår</b>	1939
<b>Fasad</b>	Målad puts
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Pannor
<b>Uppvärmning</b>	Värmepump/el
<b>Ventilation</b>	Förstärkt självdragssystem med frånluftsfläktar.
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 3. Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber finns på Köpmansgatan 91 och går att koppla in.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

### Lagerbyggnad

<b>Byggnadstyp</b>	Enplansbyggnad
<b>Byggår</b>	1939
<b>Fasad</b>	Målad puts
<b>Fönster</b>	Portar
<b>Uppvärmning</b>	Luftpump
<b>Våning/hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning		Fastighetsel	102 490	Vatten/avlopp	33 780
Renhållning	6 870	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	16 013	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel	53 210	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>212 363</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 29 098 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

---

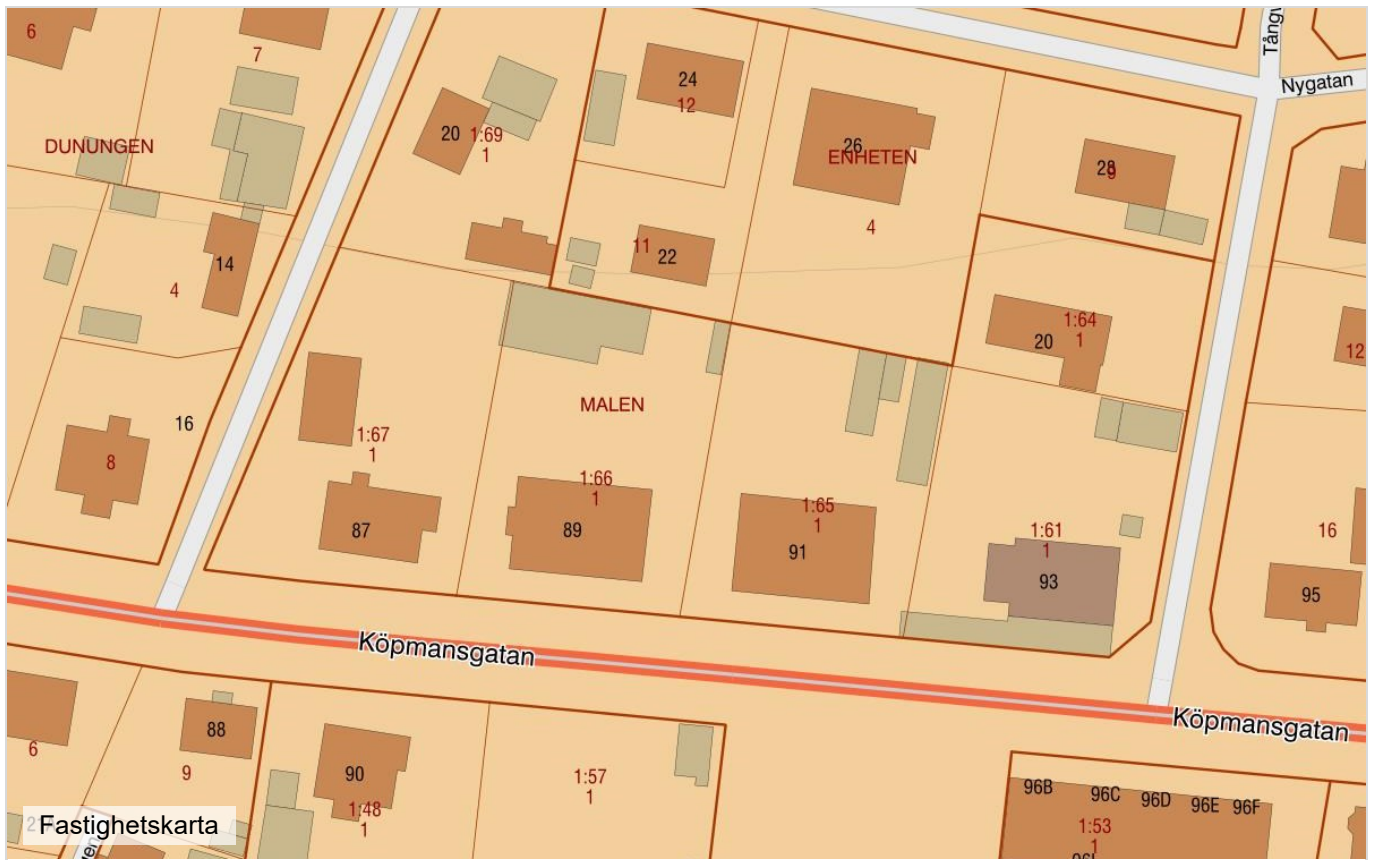
För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

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

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



**Djavad Kristensen**  
Grundare  
Reg. Fastighetsmäklare

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



NADJAFI  KRISTENSEN  
FASTIGHETSFÖRMEDLING