



LEJONS MÄKLERI

# KÅRSTAHULTSGATAN 5

HYRESHUS MED ATTRAKTIVT LÄGE I HALLSBERG

# INNEHÅLL

Bilder	sid 3 - sid 5
Inledning	sid 6
Fakta	sid 7
Genomförda investeringar	sid 8
Områdesbeskrivning	sid 9
Investerings höjdpunkter	sid 10
Kontakt	sid 11







# INLEDNING

## ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING

### KÅRSTAHULTSGATAN 5 - FULLT UTHYRT HYRESHUS MED ATTRAKTIVT LÄGE I HALLSBERG

Nu ges möjlighet att förvärva ett mycket välskött och fullt uthyrt hyreshus med attraktivt läge i Hallsberg – en ort med stark framtidstro, god befolkningstillväxt och ett näringsliv som fortsätter utvecklas. Hallsberg är sedan länge ett av Sveriges viktigaste järnvägs- och logistikcentrum, vilket skapar stabil sysselsättning och långsiktig efterfrågan på bostäder. Läget mitt i landet, med närhet till Örebro, Kumla och goda kommunikationer vidare ut i Sverige, gör orten särskilt attraktiv för både företag och boende.

Fastigheten har tilläggsisolerad och nyputsad fasad, vilket ger både ett fräscht yttre och förbättrad energieffektivitet.

Fastigheten omfattar ca 322 kvm bostadsyta och är idag fullt uthyrd – senaste inflytt skedde denna månad, vilket innebär 100 % uthyrningsgrad. Huset ger ett mycket gott helhetsintryck och upplevs som ett av de finaste på gatan.



# FAKTA

## HYRESINTÄKTER 2026

1001 – 10 499 KR/MÅN

1002 – 6 612 KR/MÅN

1101 – 7 636 KR/MÅN

1102 – 4 474 KR/MÅN

1103 – 6 180 KR/MÅN

Årshyra bostäder uppgår till 424 812 kr.

Utöver detta finns 4 garageplatser i länga, uthyrda för 300 kr/mån per plats, vilket ger ytterligare 14 400 kr/år.

Total hyresintäkt: 439 212 kr/år

## DRIFTKOSTNADER

Driftkostnader 2025:

El / energi: 48 465 kr

Vatten / avlopp / renhållning: 31 311 kr

Försäkring: 10 121 kr

Ekonomi / administration: 6 596 kr

Fastighetsägarna / medlemskap / tjänster: 5 053 kr

Hyresgästföreningen: 864 kr

Totala driftkostnader: 102 410 kr/år

Driftnetto: 336 802 kr/år

Fastigheten har god driftsekonomi med installerad bergvärme. Kompressorn har bytts.

Begärt pris är 4 895 000 kr, vilket motsvarar en direktavkastning om ca 6,88 % baserat på nuvarande intäkter och redovisade driftkostnader.

Pris per kvm: 4 895 000 kr / 322 kvm = ca 15 202 kr/kvm

Fastighet	Örnen 12
Kommun	Hallsberg
Tomtarea	1024 Kvm
Totalyta	322 Kvm
Byggår	1962 (värdeår 1972)
Taxeringsvärde	1 921 000 kr
Pantbrev	2 625 000 kr

# GENOMFÖRDA INVESTERINGAR

## FÖRBÄTTRINGAR OCH INVESTERINGAR

Fastigheten har genomgått flera viktiga förbättringar och investeringar, bland annat:

- Renovering av lägenhet 1101
- Byte av tak med ny papp, läkt och pannor
- Nya huvar för murstockar
- Nya fönster
- Nya lägenhetsdörrar
- Förbättrad utebelysning
- Uppgrusad parkeringsyta

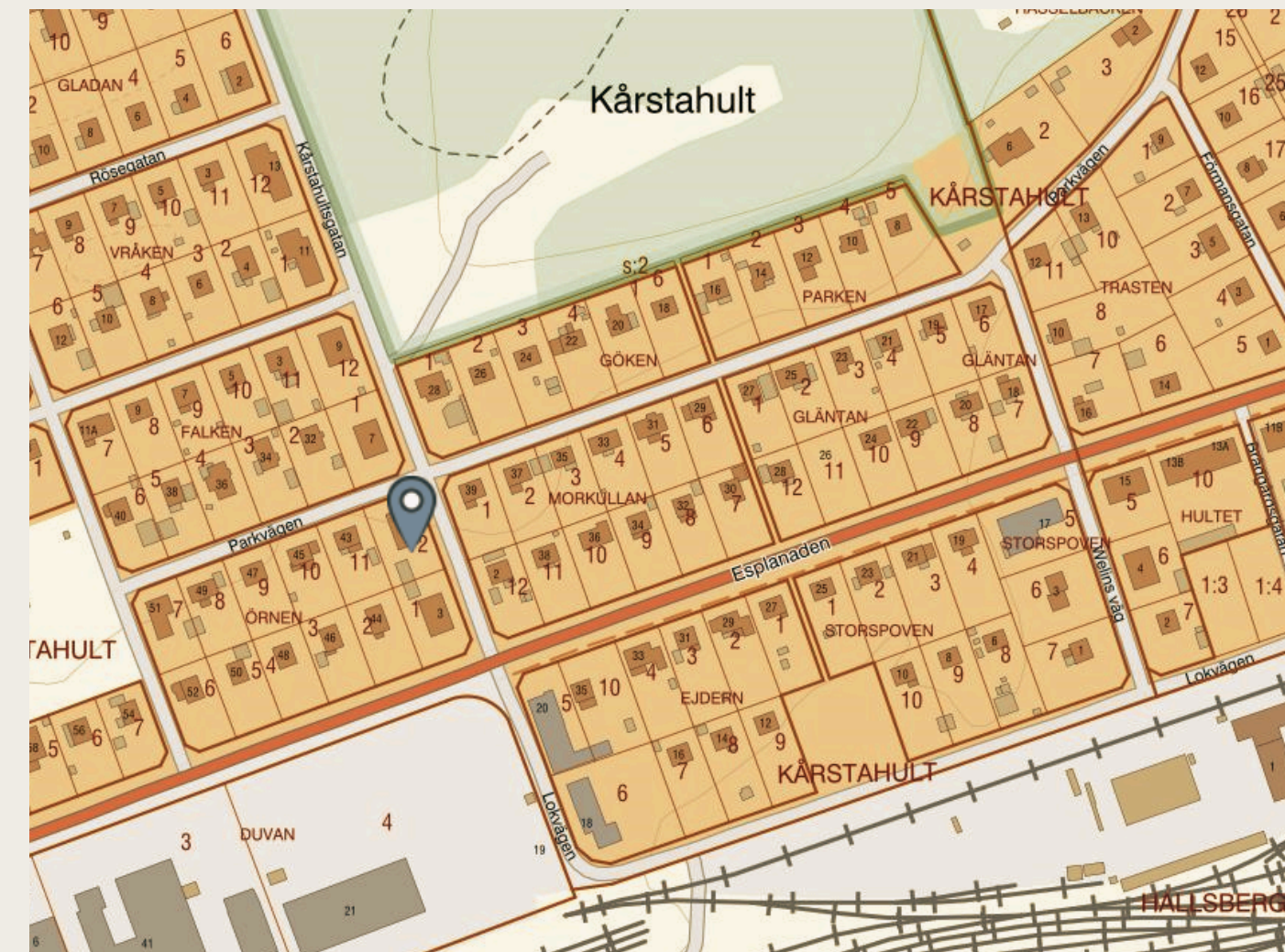


# OMRÅDES- BESKRIVNING HALLSBERG

## HALLSBERG VÄXER – STARK FRAMTID FÖR FASTIGHETSÄGARE

Under de senaste åren har Hallsberg fortsatt stärka sin position genom etableringar inom lager, transport, handel, industri och service.

Kommunen arbetar aktivt med utveckling, nya företagsetableringar och förbättrad infrastruktur, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. För fastighetsägare innebär detta en trygg marknad med stabil efterfrågan på hyresrätter och goda möjligheter till långsiktigt värdeskapande.



# INVENSTERINGS HÖJDPUNKTER

## SAMMANFATTNING

Fastigheten omfattar ca 322 kvm bostadsyta och är idag fullt uthyrd – vilket innebär 0 % vakans och 100 % uthyrningsgrad. För en investerare är detta en mycket attraktiv situation där kassaflödet finns på plats från dag ett utan behov av uthyrningsarbete eller osäker uppstartsperiod. Huset ger ett mycket gott helhetsintryck och upplevs som ett av de finaste på gatan.

Detta är dessutom en mycket god möjlighet för den som vill ta steget in på fastighetsmarknaden och förvärva en stabil kassaflödesfastighet i gott skick. För många investerare är det svårt att hitta objekt där både drift, skick och uthyrningsgrad redan fungerar väl – här erbjuds just det. Ett hus där stora åtgärder redan utförts, där hyresgästerna finns på plats och där intäkterna rullar in direkt. För såväl förstagångsköpare som den mer erfarne investeraren är detta ett lättförvalt objekt med trygg grund och god framtida potential.

Sammantaget erbjuds här ett starkt investeringsobjekt med fullt uthyrda lägenheter, stabila intäkter, genomförda renoveringar och god framtidspotential i en kommun som fortsätter växa. Ett tryggt kassaflöde idag kombinerat med långsiktiga möjligheter imorgon gör detta till en mycket intressant affär för den seriösa investeraren. Säljs i befintligt AB.

# KONTAKT

## ERIK LEJON

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Specialistkompetens kommersiella

Specialistkompetens Jord & Skog

Mail: [erik@lejons.se](mailto:erik@lejons.se)

Telefon: 070-999 29 90

Adress: Orvar Bergmarks plats 1

70223 Örebro



LEJONS MÄKLARI

