

## Objektsbeskrivning Centrum - Igeldammsvägen 6



<b>Pris</b>	3 495 000 kr eller högstbjudande
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	523 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Hemmansägaren 8
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse. Kan ske omgående.

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** Välbelägen fastighet i centrala Falkenberg med strategiskt läge utmed väg och smidig till- och frånfart. Här erbjuds närhet till större genomfartsleder samt all den service som stadskärnan har att erbjuda, vilket skapar goda förutsättningar för såväl verksamhet som alternativ användning.

Byggnaden, uppförd 1939 och om-/tillbyggd 2001, omfattar totalt ca 236 kvm och är idag

taxerad som hyreshusenhet med lokaler (typkod 325). Hela fastigheten nyttjas för närvarande av ägaren för kontorsverksamhet och kommer att vara fullt disponibel för köparen vid tillträde. Här finns även möjlighet till att ändra användandet av byggnaden.

Fastigheten har en tomtareal om 523 kvm och är bebyggd med en huvudbyggnad i 1,5 plan samt källare.

Maila eller ring för vidare info.

<b>Adress</b>	Igeldammsvägen 6, 311 35 Falkenberg
<b>Tomt</b>	523 m <sup>2</sup> , friköpt. Påkostade stensättningar, gräs och planteringar.
<b>Bruksarea</b>	Totalt 236 m <sup>2</sup> , fördelat på: Kontor ..... 236 m <sup>2</sup>
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan (1995-03-28)
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Se CFD
<b>Pantbrev</b>	1 st, totalt 2 100 000 kr

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	325, Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2025
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 1 818 000 kr, fördelat på lokaler 1 526 000 kr, lokalmark 292 000 kr

#### BYGGNADER

### Igeldammsvägen 6

<b>Beskrivning</b>	<p>Byggnaden har en tilltalande karaktär med målad träfasad och plåttak. Entrén nås via en stensatt yta och ger ett representativt första intryck. På baksidan finns parkeringsplatser i direkt anslutning till huset, vilket underlättar både för verksamhet och besökare. Tomten är överskådlig och lättskött.</p> <p>Entréplanet disponeras idag som kontorsyta med en välkomnande entré som leder vidare till en mer öppen kontorsdel. Här finns flera arbetsplatser i anslutning till varandra samt separat kontorsrum. Planlösningen kompletteras av kapprum, WC samt pentry. De generösa fönsterpartierna bidrar till ett gott ljusinsläpp och skapar en trivsamt arbetsmiljö. Från planet nås även en terrassdel.</p> <p>Övre plan rymmer ytterligare kontorsrum samt en central hall. Här finns en luftig känsla med snedtak och synliga trädetaljer som ger karaktär. Planlösningen möjliggör både enskilda arbetsrum och öppna ytor, beroende på behov.</p>
--------------------	--

Källaren erbjuder funktionella utrymmen för förvaring samt teknikutrymmen såsom pannrum. Här finns även våtutrymmen inklusive bad/tvätt och bastu, vilket ger ytterligare flexibilitet i användningen.

Planlösningarna framgår av ritningarna i bildmaterialet där varje plan tydligt redovisas med rumsindelning och funktioner.

<b>Byggnadstyp</b>	1½-plansvilla med källare
<b>Byggår</b>	1939
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Grundmur</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen elvärme samt luftvärmepump
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 1. Hiss saknas. Ingen hiss.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt V/A

#### ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2026-04-29
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	157 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 79 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



---

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning	Fastighetsel	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	Tv-anläggning
Förvaltning	Fastighetsskötsel	Periodiskt underhåll
Löpande underhåll	Övrigt	
		<b>Summa årskostnad</b>
		<b>0</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 18 180 kr.

<b>Kommentar</b>	För beräkning av driftskostnad, använd schablonbelopp. Kontakta ansvarig mäklare för faktisk drift.
<b>Momsregistrerad</b>	Nej
<b>Nätbolag</b>	Falkenbergs Energi

---

OMGIVNING

---

<b>Allmänt om området</b>	Centrumområde med blandad bebyggelse både för bostäder samt kontor och handel.
<b>Kommunikation</b>	Goda kommunikationsmöjligheter med gångavstånd till centrum, bra bussförbindelser precis utanför dörren samt cykelvägar.
<b>Närservice</b>	All tänkbar service i centrala Falkenberg inom promenadavstånd.
<b>Parkering</b>	Inom fastigheten både i garage samt på P-platser.
<b>Övrigt</b>	Fastigheten används idag som kontorsfastighet men går även att konvertera till bostad. Idag taxerad som hyreshusenhet för lokaler.

---

VÄGBESKRIVNING

---

Centrala Falkenberg.

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Samuel Olsson  
*Fastighetsmäklare*  
070-221 40 07

[samuel@vffab.se](mailto:samuel@vffab.se)



**Extra kontaktperson**  
Anders Carlsson  
*Fastighetsmäklare*  
070-5684200

[anders@vffab.se](mailto:anders@vffab.se)



Igeldammsvägen 6



Igeldammsvägen 6

SO06308

Sida 6 av 12



SO06308

Sida 7 av 12



Igeldammsvägen 6

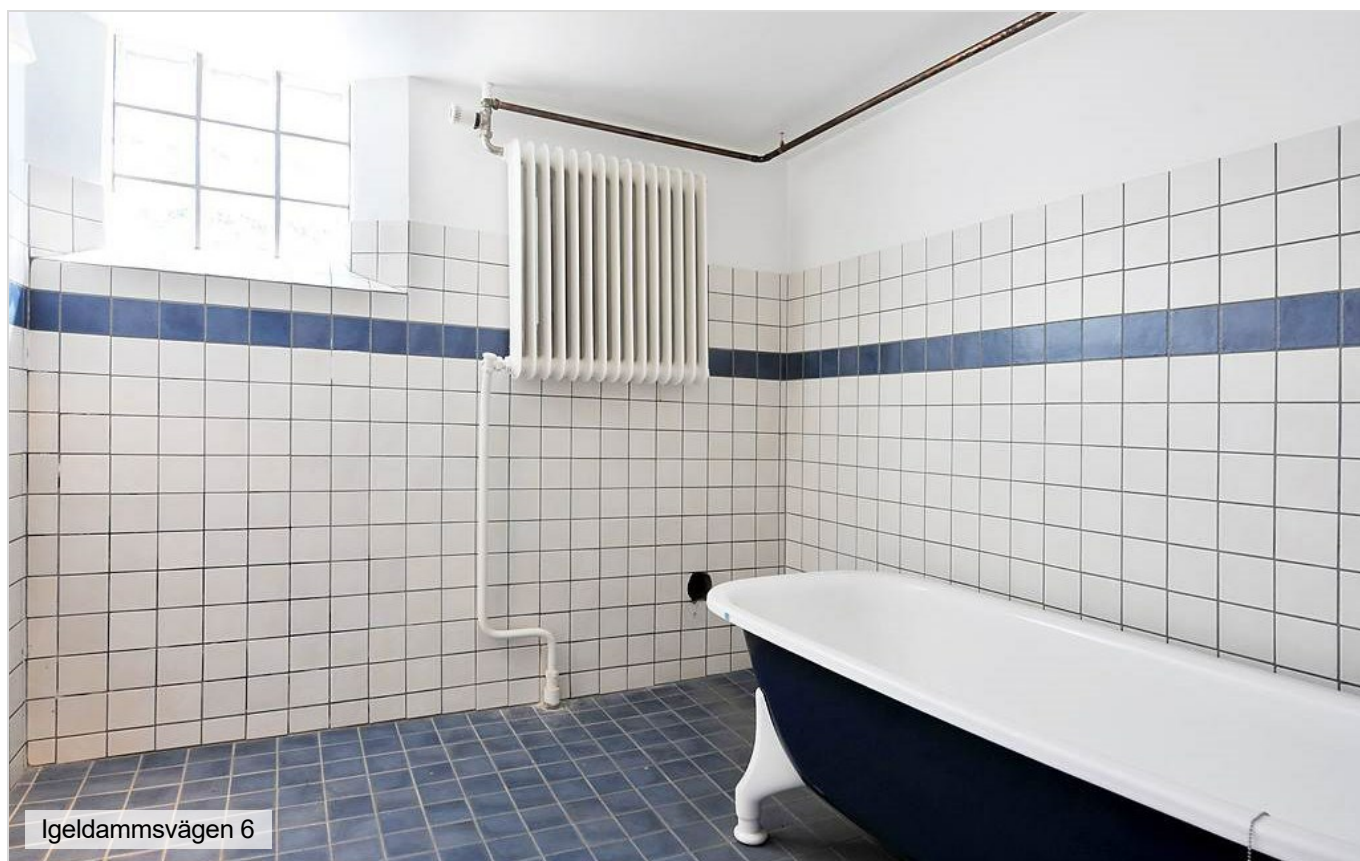


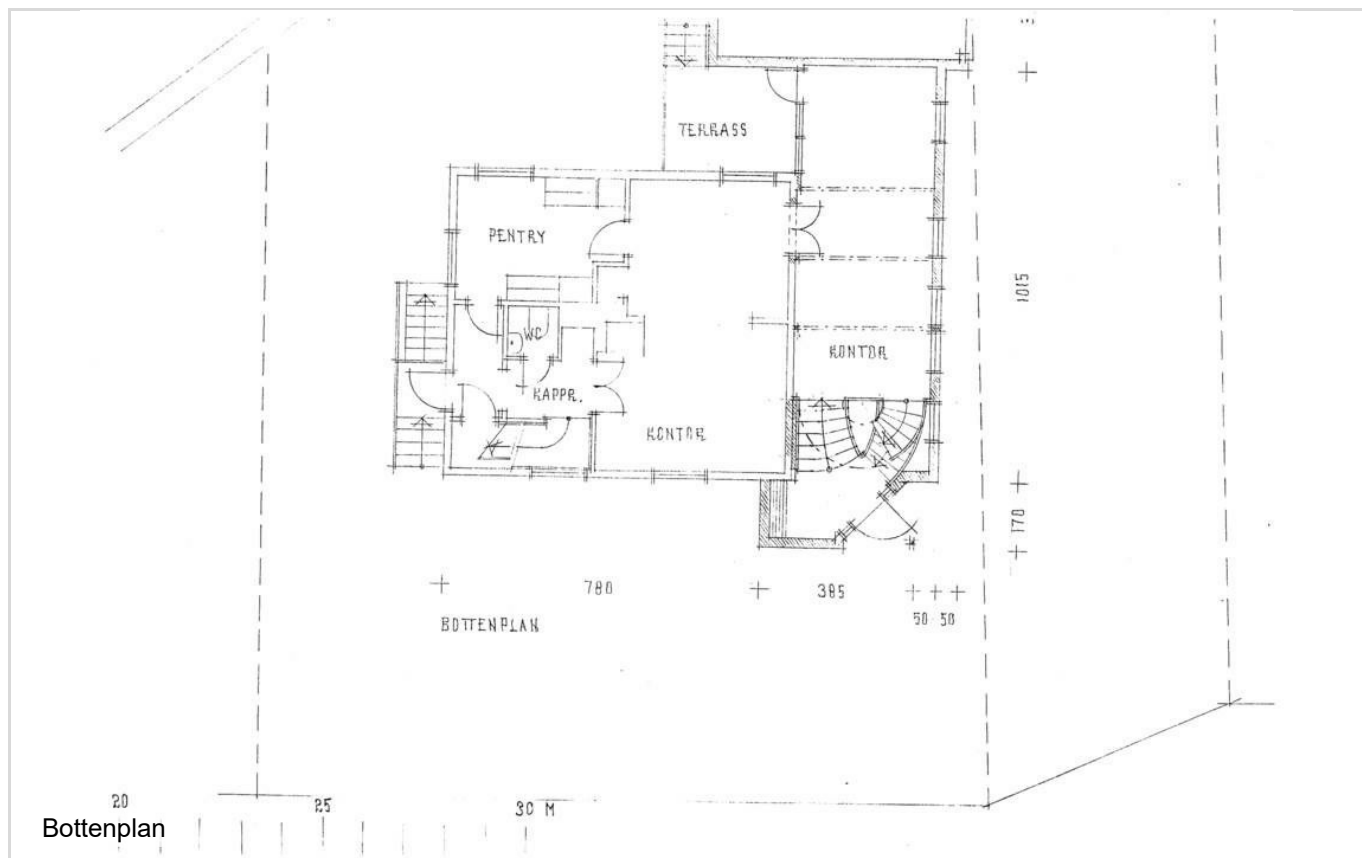
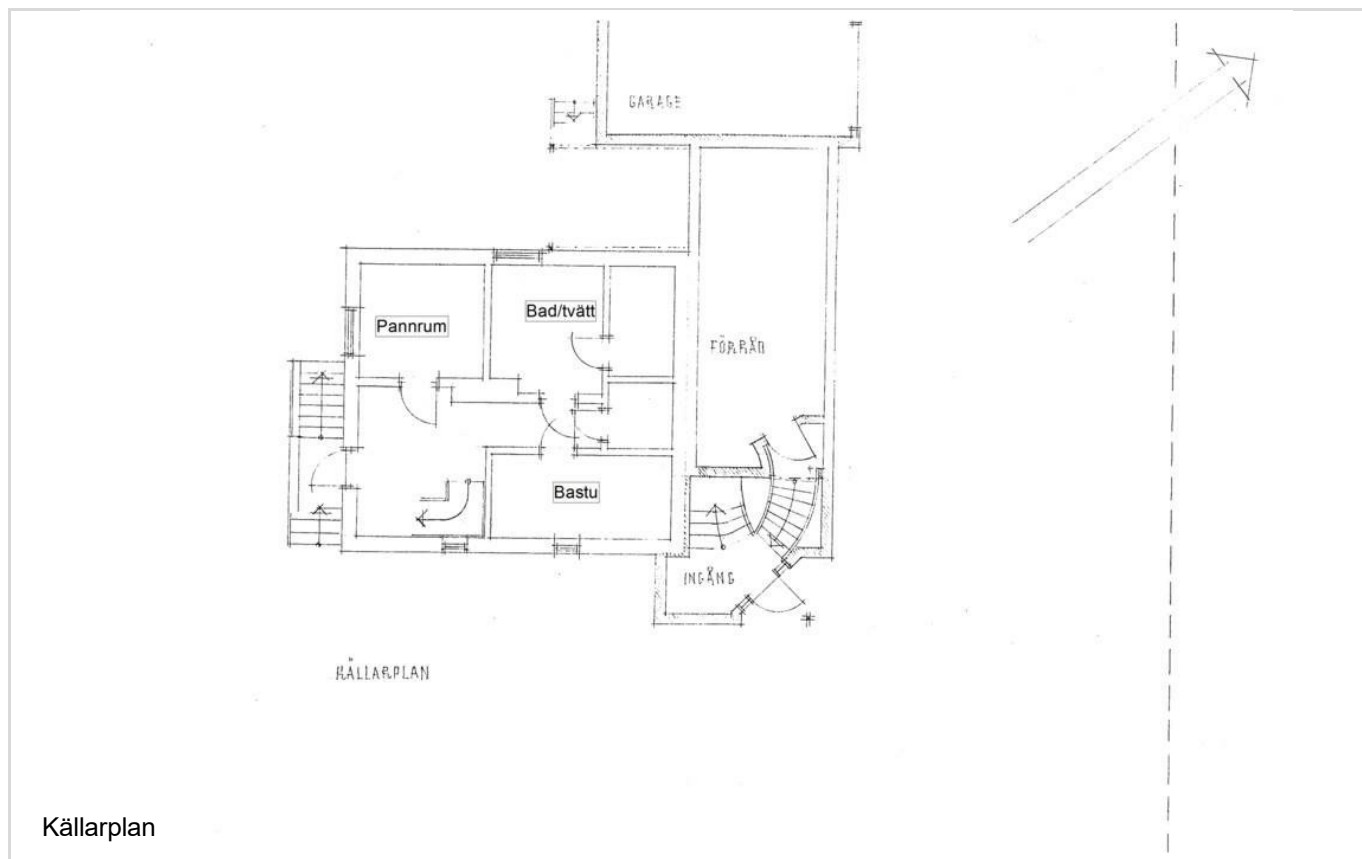
Igeldammsvägen 6

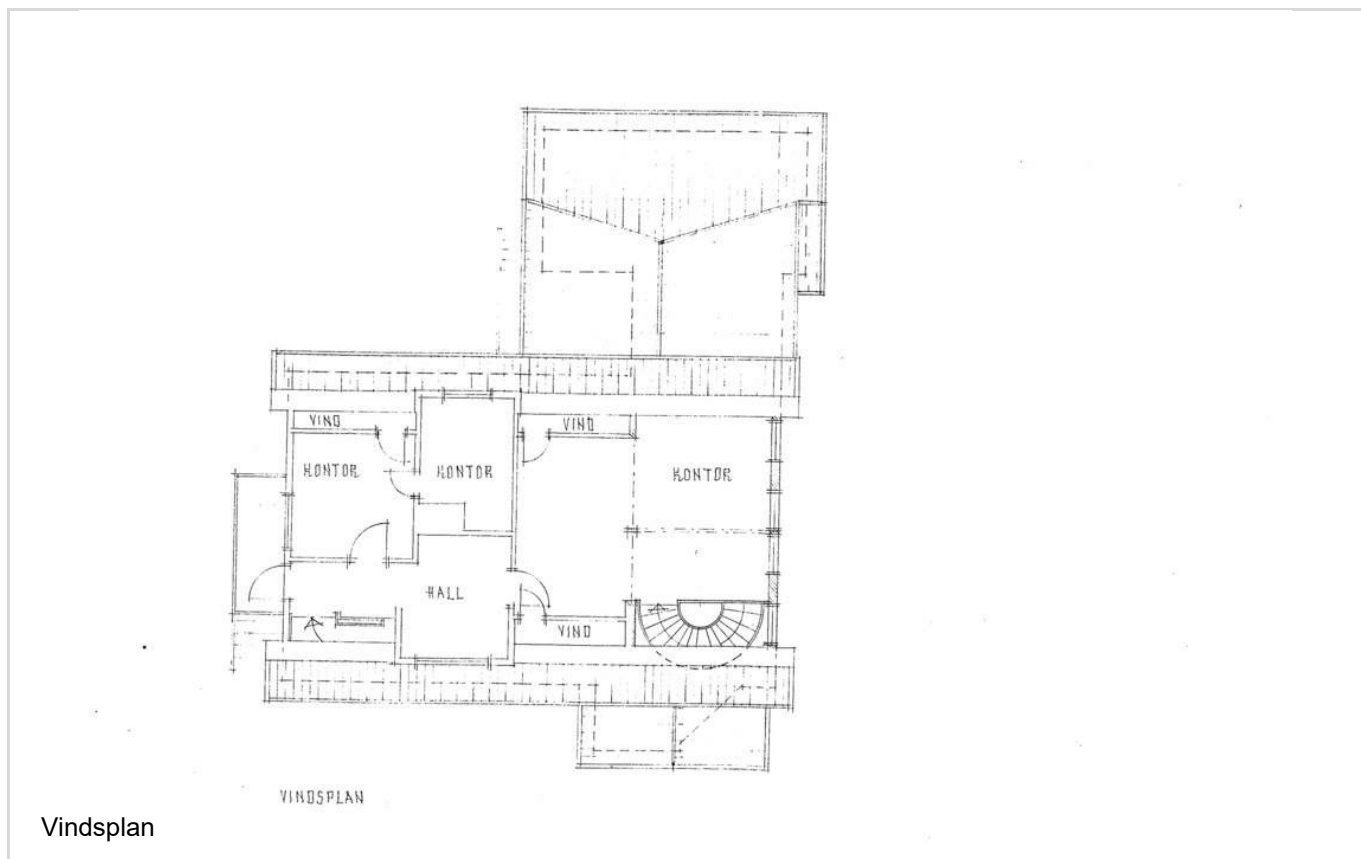
SO06308

Sida 8 av 12

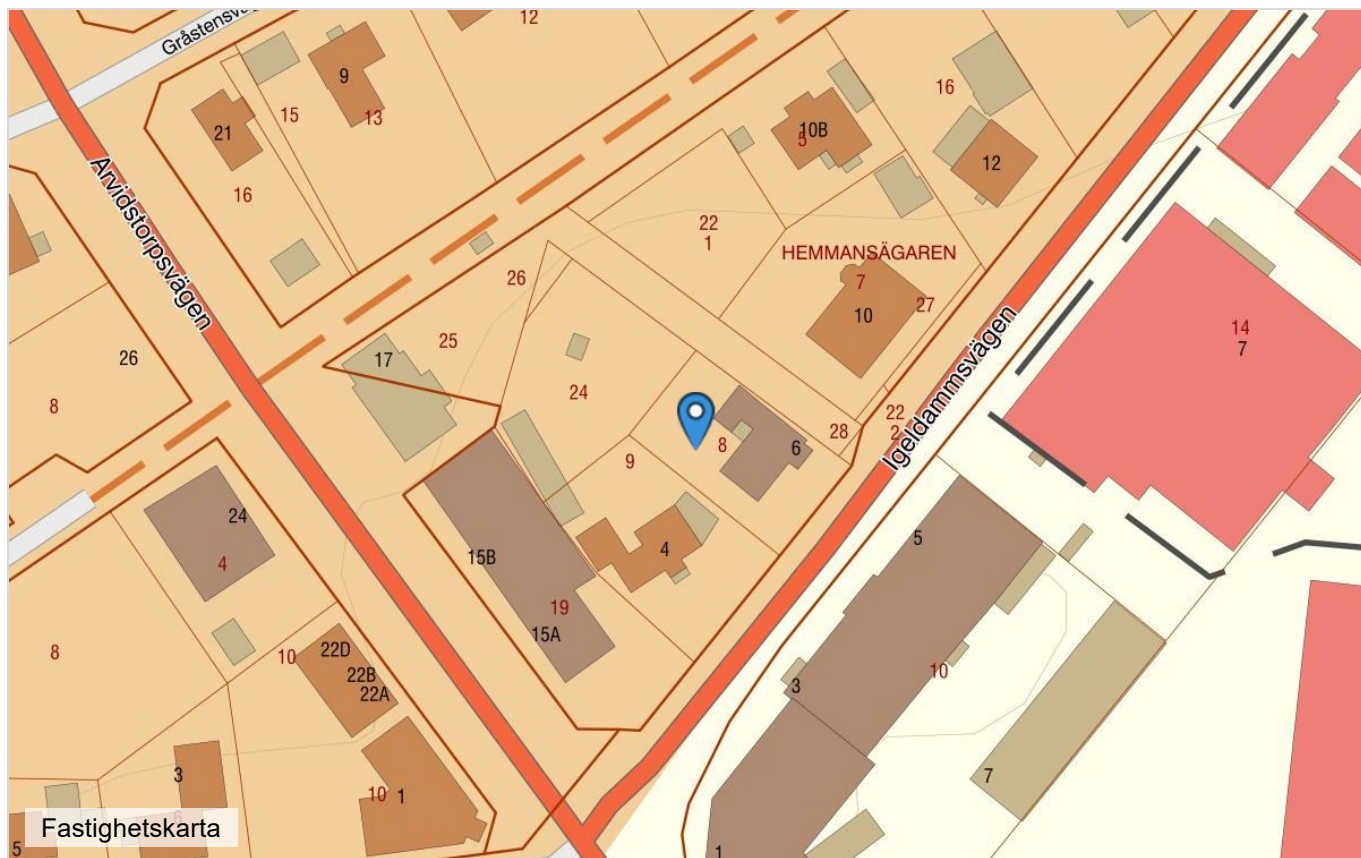








Vindsplan



Fastighetskarta

SO06308

Sida 12 av 12