

Objektsbeskrivning Öst på stan - Skolgatan 101



Skolgatan 101

Hyresintäkter	569 376 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	1 117 m ²
Fastighetsbeteckning	Umeå Älgkon 2

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

I hjärtat av attraktiva Öst på stan erbjuds nu en synnerligen sällsynt möjlighet att förvärva en välrenoverad och karaktärsfull hyresfastighet med en total area om 368 kvm. Fastigheten uppfördes 1937 och kombinerar på ett unikt sätt tidstypisk charm och moderna investeringar med betydande framtida utvecklingsmöjligheter.



Fastigheten har under lång tid förvaltats med stor omsorg och genomgått omfattande förbättringar med fokus på kvalitet, hållbarhet och långsiktigt värdeskapande. Resultatet är ett attraktivt boende med genomgående hög standard, väl fungerande teknik och ett mycket gott skick.

Idag består fastigheten av tre bostäder och genererar årliga hyresintäkter om totalt 520 296 kronor + 49 080 kronor. Fastighetens driftnetto uppgår till 413 921 kronor per år, vilket ger en stabil grund för långsiktig förvaltning. En detaljerad redovisning av hyresfördelningen mellan bostäderna finns tillgänglig under dokumentfliken. Samtidigt finns en betydande värdeutvecklingspotential då byggnaden tidigare varit indelad i fem separata lägenheter. Förutsättningarna att återställa den tidigare dispositionen bedöms som mycket goda, vilket skapar intressanta möjligheter för investerare som vill optimera hyresintäkter och avkastning.

Den magnifika etagelägenheten över de två översta våningsplanen utgör fastighetens självklara kronjuvel. Här möts man av imponerande volymer med takhöjd upp till 4,5 meter, synliga takbjälkar, stora fönster, takfönster, eldstad och en härlig balkong med utsikt över den grönskande omgivningen. Bostaden är idag sammanbyggd med det mellersta våningsplanet, som tidigare varit disponerat som en trerumslägenhet om 79 kvm samt en tvårumslägenhet om 54 kvm. Detta skapar ett extraordinärt och generöst boende med stor flexibilitet, samtidigt som möjligheten finns att återställa den ursprungliga lägenhetsindelningen och därmed frigöra ytterligare intäktpotential.

På entréplanet finns dessutom två välhållna lägenheter, 1 rok om 32 kvm och 4 rok om 99 kvm som kompletterar fastigheten. I källaren återfinns bland annat en välutrustad tvättstuga och goda förvaringsutrymmen. Fastigheten präglas genomgående av välskötta ytor och moderniserade tekniska installationer.

Genom åren har omfattande investeringar genomförts, bland annat nytt tak, dränering, värmesystem, elinstallationer, vatten- och avloppssystem samt kök och badrum. Så sent som 2025 målades hela byggnadens exteriör inklusive fönster och carport, vilket ytterligare förstärker det gedigna helhetsintrycket.

Den lummiga tomten erbjuder en inbjudande utemiljö med gräsytor, planteringar, utebelysning och goda parkeringsmöjligheter. Här bor man i ett av Umeås mest eftertraktade områden med närhet till stadskärnan, universitetet, älven och stadens breda serviceutbud.

Detta är en bra investeringsmöjlighet där attraktivt läge, omfattande renoveringar, stabila hyresintäkter och betydande utvecklingspotential samverkar. En fastighet som tilltalar såväl den långsiktiga förvaltaren som investeraren med ambition att vidareutveckla och förädla redan starka värden.

Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare för mer information och privat visning.

Adress

Skolgatan 101, 903 32 Umeå

Tomt

1 117 m², friköpt

Bilplats

4 st carport á 570 kr = 2.280 kr

2 st parkeringsplatserr á 380 kr = 760 kr

1 st kallgarage a 1050 kr per månad

Möjlighet för laddning av två elbilar finns tillgängligt. Laddboxarna lämnas kvar till nästa ägare.

År 2020 installerades nya motorvärmarruttag med timerfunktion till fyra carportplatser samt två parkeringsplatser.

Bruksarea	Totalt 368 m ² , fördelat på: Bostäder 368 m ²
Areakälla	Enligt fastighetsutdraget
Planbestämmelser	Stadsplan (1947-05-02) Tomtindelning (1922-12-08)
Pantbrev	7 st, totalt 7 100 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Taxeringsvärde	6 685 000 kr	Bruttointäkter	569 376 kr
Driftskostnader	-135 400 kr	Fastighetsavgift	-20 055 kr
Driftnetto	413 921 kr	Avkastningskrav	4 %
Avkastningsvärde	10 348 025 kr		

Pantbrev 7 st, totalt 7 100 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	Totalt 6 685 000 kr, fördelat på bostadsmark 2 241 000 kr, bostäder 4 444 000 kr

BYGGNADER

1	
Byggnadstyp	3-plansvilla med källare
Byggår	1937
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas

Tak	Falsat plåttak
Uppvärmning	Fjärrvärme
Våning/hiss	Antal våningar: 3. Hiss saknas.
Renoveringar	Sedan förvärvet av fastigheten år 2010 har nuvarande ägare genomfört omfattande renoveringar och investeringar. Under de första åren genomfördes en genomgripande upprustning av fastigheten, och därefter har ytterligare förbättringar utförts, bland annat dränering av grunden, byte av värmeväxlare samt utvändigt ommålning av samtliga byggnader och fönster.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp

INTERIÖR

Boarea	368 m ²
Entréplan	Entréplanet disponeras idag som två separata bostäder som båda är uthyrda, vilket skapar goda möjligheter till löpande hyresintäkter. Här återfinns en fyrarumslägenhet om cirka 99 kvm samt en välplanerad enrummare om cirka 32 kvm.

Den större lägenheten erbjuder en trivsamt och funktionell planlösning med generösa sällskapsytor och tre rymliga sovrum. Under senare år har flera omfattande förbättringar genomförts. Samtliga tak och väggar mot angränsande lägenheter samt trapphus har försetts med nytt, extra tjockt gips för att uppfylla moderna brandklassningskrav och samtidigt bidra till en förbättrad ljudmiljö. Avloppsstammarna byttes under 2010.

Bostadens kök totalrenoverades 2023 och håller en modern och tilltalande standard med ny diskbänk, nya köksluckor och nytt kakel. Köket är dessutom utrustat med fullstora kyl- och frysskåp från 2021 samt en 60 cm bred spis.

Det generösa vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och större matplats och får ett fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier. I anslutning till sällskapsytorna ligger bostadens tre sovrum, där det största sovrummet är beläget intill köket och erbjuder vackra trägolvtäckningar samt goda möbleringsmöjligheter. De två övriga sovrummen ligger i fil med vardagsrummet och präglas av samma enhetliga och välsköta känsla som återfinns genom hela bostaden.

Den separata enrummaren om cirka 32 kvm är välplanerad och erbjuder ett trivsamt boende med fönster i två väderstreck som ger ett fint ljusflöde. Allrummet rymmer utan problem både säng, soffgrupp och matplats. Köksdelen är utrustad med diskho, spis och fläkt. Även här har avloppsstammarna bytts ut under 2010 och tak samt väggar mot angränsande lägenheter och trapphus försetts med nytt, brandklassat gips.

Entréplanet erbjuder därmed en attraktiv kombination av moderna uppgraderingar, goda hyresintäkter och flexibel användning för framtida ägare.

Våning 1	En våning ner återfinns fastighetens mellersta plan, som idag är integrerat med den imponerande vindsvåningen ovan genom ett isolerat internt trapphus. För den som önskar finns dock goda möjligheter att återställa planet till dess ursprungliga disposition med två separata lägenheter – en trerummare om cirka 79 kvm och en tvårummare om cirka 54 kvm.
-----------------	--

Nuvarande ägare har genomfört flera omfattande förbättringar på våningsplanet. Den tidigare trerumslägenheten är redan förberedd för en framtida avstyckning med bevarad egen entrédörr samt ett komplett kök kvar på plats, vilket skapar stor flexibilitet för nästa ägare.

Våningsplanet präglas av fina sällskapsytor, generösa rum och vackra trägolv. I den tidigare tvårummaren har massiva trägolv lagts in medan hall, kapprum och korridor försetts med praktiska golvytor anpassade för vardagens slitage. Som ett charmigt inslag har en antik värmekamin installerats i det som idag används som TV-rum, vilket bidrar med både karaktär och trivsel.

Även här har betydande tekniska uppgraderingar genomförts. Samtliga avloppsstammar har bytts ut, tre nya vattenburna radiatorer installerats och samtliga element försetts med nya termostater. Huvuddelen av fastighetens eldragningar på planet har ersatts, inklusive båda säkringsskåpen. I samband med ombyggnationen av trapphuset och sammanlänkningen med vindsvåningen byttes dessutom omkring en tredjedel av golvkonstruktionen ut.

Tack vare den genomtänkta planlösningen och möjligheten att enkelt skapa två självständiga bostäder erbjuder detta våningsplan en unik kombination av flexibilitet, boendekvalitet och framtida utvecklingsmöjligheter.

Våning 2

Vi börjar rundvandringen längst upp i huset, till den spektakulära vindsvåningen som idag utgör bostadens absoluta kronjuvel. Det är svårt att inte imponeras av de generösa ytorna, det fantastiska ljusinsläppet och de vackert framtagna takbjälkarna som ger våningen dess unika karaktär. När nuvarande ägare förvärvade fastigheten bestod detta plan enbart av ett oinrett vindsutrymme. Med stor omsorg och känsla för detaljer skapades istället en exklusiv bostad om cirka 133 kvm där moderna bekvämligheter möter tidlös charm.

Resultatet är en bostad med en imponerande takhöjd om hela 4,5 meter tillnock, synliga takbjälkar, påkostade materialval och ett fantastiskt ljusflöde från såväl takfönster som stora fönsterpartier. Under ombyggnationen installerades ny takisolering, nytt innertak, sex nya takfönster samt fyra stora panoramafönster mot öster. Nya dubbla balkongdörrar leder ut till den generösa balkongen som byggts både djupare och bredare än den ursprungliga. Golven pryds av övergrova kilsågade plankgolv som tillsammans med den murade spisen skapar en varm och inbjudande atmosfär.

Hemmets sociala ytor är något utöver det vanliga. Det öppna köket och vardagsrummet samspelar på ett naturligt sätt och ramas in av den imponerande takhöjden och de vackra bjälklagen. Här finns gott om plats för både stora middagsbjudningar och avkopplande kvällar framför den platsbyggnade, inglasade spisen. Köket, som uppfördes 2011, är tillverkat av Miljökök i Umeå och erbjuder hög funktionalitet med två fullstora kylskåp, en fullstor frys, dubbla diskmaskiner, en extra bred helintegrerad Siemensugn, induktionshäll kompletterad med gasolhäll samt en kraftfull takmonterad fläkt från Fjäråskupan. En av diskmaskinerna har bytts ut så sent som 2025.

Master bedroom erbjuder generösa ytor och kompletteras av en stor walk-in closet som enkelt kan göra som till ett ytterligare sovrum. Idag med skräddarsydd förvaring som skapar både funktion och vardagslyx.

Badrummet är en upplevelse i sig och uppfördes i samband med ombyggnationen 2011. Här väntar ett exklusivt badrum med vattenburen golvvärme över hela golvytan, vägghängd WC, elektrisk handdukstork samt ett imponerande fristående badkar från

Svedbergs med en volym på hela 350 liter. Utöver badkaret finns även två separata duschplatser som gör badrummet både praktiskt och representativt.

I samband med vindsinredningen genomfördes omfattande tekniska uppgraderingar. All el, samtliga vatten- och värmeledningar samt avloppsstammar byttes under 2010. Den tidigare kalltrappan isolerades och integrerades i bostaden, samtidigt som nya radiatorer och termostater installerades för att skapa en behaglig inomhusmiljö året om.

Källare

Källarplanet erbjuder generösa och funktionella ytor som är väl anpassade för fastighetens behov. Här finns hela sju förråd som ger goda förvaringsmöjligheter för såväl boende som verksamhet. På planet finns även en tvättstuga, WC samt fastighetens teknik- och pannrum.

Tvättstugan är välutrustad och dimensionerad för att hantera större mängder tvätt. Här finns två tvättmaskiner; en LG-maskin med kapacitet för hela 12 kg tvätt installerad 2020 samt en Bosch-maskin med 8 kg kapacitet från 2011. För torkning finns en rymlig torktumlare från Bosch samt en fläktkonvektor som bidrar till en effektiv och behaglig tvättmiljö. Tvättstugan kompletteras dessutom av två kraftfulla luftavfuktare från Woods, installerade 2011 respektive 2020, vilket säkerställer god ventilation och ett optimalt inomhusklimat.

I pannrummet återfinns fastighetens fjärrvärmeanläggning där värmeväxlaren byttes ut så sent som 2017, vilket ger en trygg och energieffektiv drift.

Även källartrappan har uppgraderats med fokus på säkerhet. Trapphuset har brandklassats genom montering av gips samt behandling med brandskyddsfärg, vilket bidrar till ett förbättrat brandskydd för hela fastigheten.

Sammantaget erbjuder källarplanet välskötta och funktionella utrymmen som skapar goda förutsättningar för både förvaring, tvätt och fastighetsdrift.

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	44 700	Fastighetsel	27 500	Vatten/avlopp	21 100
Renhållning	6 700	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	1 300	Försäkring	31 500	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt	2 600		
				Summa årskostnad	135 400

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 20 055 kr.

Kommentar	Övrig drift avser kostnad för snöskottning Marktjänst AB
Momsregistrerad	Nej
Elförbrukning	19 300 kWh/år
Nätbolag	Umeå Energi
Elleverantör	Umeå Energi

Försäkring

Fullvärde i Gallagher

OMGIVNING

Allmänt om området

Öst på stan kallas östra delen av Umeås innerstad. Stadsdelen avgränsas av Ume älv, Östra Kyrkogatan och Östermalmsleden. Stadsdelen har fortfarande karaktären av ordnad villastad med trähus i en stadsmässig rutnätsplan, men villor och mindre hyreshus ersätts successivt med stenhus i kvartersformering.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Julia Karlsson
Fastighetsmäklare
076-669 88 45

julia@boporten.se