

Objektsbeskrivning Malen - Åhusvägen 45



Gullig bostad på Malen, uppdelat i två lägenheter och med Tångbryggan på nära promenadavstånd

Pris	7 500 000 kr
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	8
Boarea	140 m ² + biarea 13 m ²
Tomtarea	838 m ²

INTERIÖR

Antal rum	8 varav 4 sovrum
Boarea	140 m ² + biarea 13 m ²

MP-954817

Sida 1 av 4

Areakälla

Taxeringsinformation

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

Allmän beskrivning av interiören

ENTRÉPLAN Från bostadens norra sida nås hall med pärlspontade väggar, avhängningsmöjligheter och garderob. Vidare in ligger kök med ljus skåpsinredning från Sentens. Köket är maskinellt utrustat med kyl/frys, spis, fläktkåpa, ugn, diskho och mikro. Till vänster leder passage vidare till två sovrum, ett större och ett mindre. Det mindre sovrummet har bröstpanel målad i varm röd kulör. Helkaklat badrum med golvvärme, kommod, högskåp, wc och dusch med duschvägg. Väl tillbaka i köket nås bostadens mer sociala delar med matsal och allrum, varav allrum med öppen spis. Härifrån leder dörr vidare till ytterligare en hall med avhängningsplats, garderob och tvättutrymme med tvättmaskin, torktumlare samt tvättställ. I anslutning finns en mysig inglasad veranda. Bostadens rum pryds genomgående av vackra mönstrade tapeter.

OVANPLAN Ovanför trappan möts man av stort och luftigt allrum med utgång till balkong i soligt läge. Här finns även två sovrum, ytterligare ett allrum samt kök. Köket är utrustat med diskho, ugn, spis, fläkt samt kyl/frys och erbjuder även extra förvaringsutrymme. Vidare finns badrum som är delvis kaklat och inkluderar kommod, wc och dusch.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

På Malen i ett levande men lugnt villakvarter väntar denna gulliga och smakfullt renoverade bostad från 1910. Ett hus med själ och karaktär som bjuder på ljus inglasad veranda med spröjsade fönster, vackra snickerier, pärlspont och mönstrade tapeter i dova färger. Här känns det som om tiden fått stå still en stund. En gammal, välbevarad villaträdgård med äppelträd, grusgångar och klippta häckar – omsorgsfullt omhändertagen och uppdaterad för ett modernt liv. Villan är idag uppdelad i två lägenheter, en på vardera plan, vilket ger fina möjligheter för generationsboende, uthyrning eller använda som familjevilla. Här erbjuds fyra sovrum, flertalet sociala allrum, varav ett med kamin, två kök samt två badrum. När havet lockar är Tångbryggan nära, samtidigt som Båstads centrum finns på bekvämt avstånd. Här är det lätt att föreställa sig morgonkaffet på verandan, en lång lunch i trädgården och ett morgondopp vid havet.

Adress

Åhusvägen 45, 269 36 Båstad

Fastighetsbeteckning

Båstad Gården 15

Tomt

838 m², friköpt. Uppvuxen och väl omhändertagen villaträdgård med fruktträd, välklippta häckar, prydliga rabatter, singlade grusgångar och generösa gräsytor.

Uteplats

Balkong i soligt söderläge, stenlagd uteplats intill huset och vidbyggd pergola i anslutning till förrådet/relaxen.

Bilplats

Goda parkeringsmöjligheter finns på singlad uppfart.

Vatten & avlopp

Enskilt vatten via andelsvattenförening. Kommunalt avlopp

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2025-12-03) Stadsplan (1988-05-26)

Pantbrev

5 st, totalt 500 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 5 207 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 925 000 kr, småhusmark 2 282 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	1910
Fasad	Eternit
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare och torpargrund
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Papp
Uppvärmning	Direktverkande el
Tv & bredband	Fiber finns
Renoveringar	Totalrenoverat 2010-2015, se frågelista för årtal

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd med vidbyggd "relaxavdelning" inrymmande badkar och handfat.

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
--------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	21 000	El		Vatten/avlopp	6 200
Renhållning	2 400	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	5 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					35 100

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna. Vid beräkning används 2 kr/kWh.
VA-avgiften avser kommunalt avlopp och samfällt vatten via Malen andelsvattenförening, kostnad för samfällt vatten 1720 kr/år.

Elförbrukning 10 624 kWh/år

Nätbolag Bjäre Kraft

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

ÖVRIGT

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Mårten Persson
Fastighetsmäklare
0708-692744

marten@stigbertils.com