stigbertils
MÄKLARE I BÅSTAD

# Objektsbeskrivning
# Malen - Åhusvägen 70



*Lämna vardagens tempo bakom dig och flytta in i nytt, rymligt radhus i Malen med södervänd tomt. Bekvämt, lättskött och bara att börja njuta!*

| | |
|---|---|
| **Pris** | 7 975 000 kr |
| **Objekttyp** | Radhus |
| **Antal rum** | 4 |
| **Boarea** | 124 m² |
| **Tomtarea** | 546 m² |

## INTERIÖR

| | |
|---|---|
| **Antal rum** | 4 varav 2-3 sovrum |

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB



Stigbertils Mäklare i Båstad
Köpmansgatan 13
269 21 BÅSTAD

Telefon: 0431-70059
www.stigbertils.com
info@stigbertils.com

Org.nr: 556741-8818

| | |
|---|---|
| **Boarea** | 124 m² |
| **Areakälla** | Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. |
| **Allmän beskrivning av interiören** | ENTRÉPLAN Stig in i ljus välkomnande hall med klinkergolv och plats för avhängning. Till vänster tvättstuga med gott om förvaringsmöjligheter, tvättho, tvättmaskin och torktumlare. Helkaklat badrum med wc, kommod, dusch och högskåp. Vidare in ligger de sociala ytorna med sällskapsrum och matplats - båda med utgång till terrass på trädgårdssidan och vy mot bäck och skog. Del av de sociala ytorna har tidigare varit sovrum och kan om behov finns återställas till det. Sällskapsrum och matplats ligger i öppen planlösning med smakfullt kök med exklusiva materialval. Köket är utrustat med vitvaror från Miele såsom kyl, frys, spis, spisfläkt, ugn, mikro och integrerad diskmaskin, generös diskho samt exklusiv vinkyl från gaggenau. I köket finns dessutom bra skåpsförvaring, bänkskiva i granit och bardisk med sittplats för två.<br><br>OVANPLAN Via fin trapp nås ovanplan där man möts av stort allrum med platsbyggd förvaring. Även allrummet ger möjlighet till ytterligare sovrum om behov finns. Två sovrum, stor klädkammare samt helkaklat rymligt badrum med ljusinsläpp via takfönster. Dusch, kommod, wc samt två handukstorkar. |

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

| | |
|---|---|
| **Beskrivning** | Lämna vardagens tempo bakom dig och låt dig välkomnas in i stilla Malen-kvarter där lugnet tar vid. Här på Åhusvägen 70 möts du av prunkande hortensior i stilrena kortenlådor och knastrande grus under fötterna. Bostaden, som uppfördes 2024, utgörs av 124 m² vackert och bekvämt gavelradhus i 1,5 plan. Känslan i bostaden är varm, ljus och genomgående stilren. Exklusiva materialval, vackra breda fönsterbrädor och omsorgsfullt valda detaljer. Smakfullt kök med vitvaror från Miele, bänkskiva i granit och vinkyl från Gaggenau. De sociala ytorna flyter naturligt genom entréplanet och vidare ut genom dubbeldörrar mot den södervända trädgården, privat och insynsskyddat, med skogens grönska i blickfånget. Intill rinner Örebäcken, så nära att ljudet smyger sig in som en mjuk bakgrundston till frukosten på terrassen. Bostadens övre plan är mer privat och erbjuder två sovrum och ytterligare ett badrum. Vid behov av fler sovrum finns det möjlighet att återställa del av de sociala ytorna på entréplan till original skick då där tidigare fanns ett tredje sovrum. Även allrummet på övre plan ger möjlighet till fler sovrum. Utanför väntar Malen med närhet till havet och ett dopp vid Tångbryggan. En behaglig promenad bort nås Båstad med restauranger, butiker och sommarpuls. Isolerat förråd och parkeringsplatser finns vid bostaden. Välkommen att boka din visning! |
| **Adress** | Åhusvägen 70, 269 36 Båstad |
| **Fastighetsbeteckning** | Båstad Hjorten 11 |
| **Tomt** | 546 m², friköpt. Delvis asfalterad/singlad infart entrésida. Vackra kortenplanteringar med prunkande hortensior. Välordnad och lättskött trädgård med i huvudsak gräsmatta på baksidan bostaden. |
| **Uteplats** | Generöst södervänt trädäck som omges av ribbstaket på trädgårdssidan med vy mot grönskande skog och porlande bäck. |
| **Bilplats** | Parkeringsmöjlighet för flertalet bilar finns vid bostaden. |

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB



Stigbertils Mäklare i Båstad
Köpmansgatan 13
269 21 BÅSTAD

Telefon: 0431-70059
www.stigbertils.com
info@stigbertils.com

Org.nr: 556741-8818

| | |
|---|---|
| **Vatten & avlopp** | Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp. |
| **Planbestämmelser** | Vattenskyddsområde (2025-12-03) Stadsplan (1978-04-18) |
| **Servitut, samfällighet, GA m.m.** | Förmån: Avtalsservitut In och utfart, D201500502643:1.1<br>Förmån: Officialservitut Väg, 1278-2085.1<br>Last: Officialservitut Väg, 1278-2260.1 |
| **Pantbrev** | 2 st, totalt 4 900 000 kr |

## TAXERING

| | |
|---|---|
| **Typkod** | 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer |
| **Taxeringsår** | 2025 |
| **Taxeringsvärde** | Totalt 5 499 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 3 512 000 kr, småhusmark 1 987 000 kr |

## BYGGNAD

| | |
|---|---|
| **Byggnadstyp** | 1 ½ plan |
| **Byggår** | 2024 |
| **Fasad** | Trä och tegel |
| **Stomme** | Trä |
| **Grundläggning** | Platta på mark |
| **Bjälklag** | Trä |
| **Fönster** | 3-glasfönster |
| **Tak** | Takpannor |
| **Uppvärmning** | Frånluftsvärmepump till vattenburen golvvärme |
| **Ventilation** | FX |
| **Tv & bredband** | Fiber ansluten. |

## ÖVRIGA BYGGNADER

Isolerat förråd finns.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB



Stigbertils Mäklare i Båstad
Köpmansgatan 13
269 21 BÅSTAD

Telefon: 0431-70059
www.stigbertils.com
info@stigbertils.com

Org.nr: 556741-8818

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Beställd

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Uppvärmning | 25 600 | El | | Vatten/avlopp | 11 910 |
| Renhållning | 2 400 | Samfällighet/GA | | Vägavgift/snö | |
| Sotning | | Försäkring | 5 000 | Underhåll | |
| Övrigt | | | | | |
| | | | | **Summa årskostnad** | **44 910** |

**Kommentar** Uppvärmningskostnaden avser även hushållsel och baseras på faktisk förbrukning de senaste 12 månaderna vid permanent boende. Vid beräkning används 2,50 kr/kWh.

**Elförbrukning** 10 271 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**
Ola Pettersson
*Fastighetsmäklare, delägare*
0703-306950

ola@stigbertils.com

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB



Stigbertils Mäklare i Båstad
Köpmansgatan 13
269 21 BÅSTAD

Telefon: 0431-70059
www.stigbertils.com
info@stigbertils.com

Org.nr: 556741-8818