

Objektsbeskrivning

Centrum - Igeldammsvägen 6



Pris	3 495 000 kr eller högstbjudande
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	523 m ²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Hemmansägaren 8
Möjligt tillträdesdatum	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.

Ring för vidare info.

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

TAXERING

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

BYGGNADER

Igeldammsvägen 6

Beskrivning	<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.

Byggnadstyp	1½-plansvilla med källare
Byggår	1939
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Ventilation	Självdrag
Våning/hiss	Antal våningar: 1. Hiss saknas. Ingen hiss.
Tv & bredband	Fiber
Vatten & avlopp	Kommunalt V/A

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

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

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

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

OMGIVNING

SO06308

Sida 3 av 11

Allmänt om området	Centrumområde med blandad bebyggelse både för bostäder samt kontor och handel.
Kommunikation	Goda kommunikationsmöjligheter med gångavstånd till centrum, bra bussförbindelser precis utanför dörren samt cykelvägar.
Närservice	All tänkbar service i centrala Falkenberg inom promenadavstånd.
Parkering	Inom fastigheten både i garage samt på P-platser.
Övrigt	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



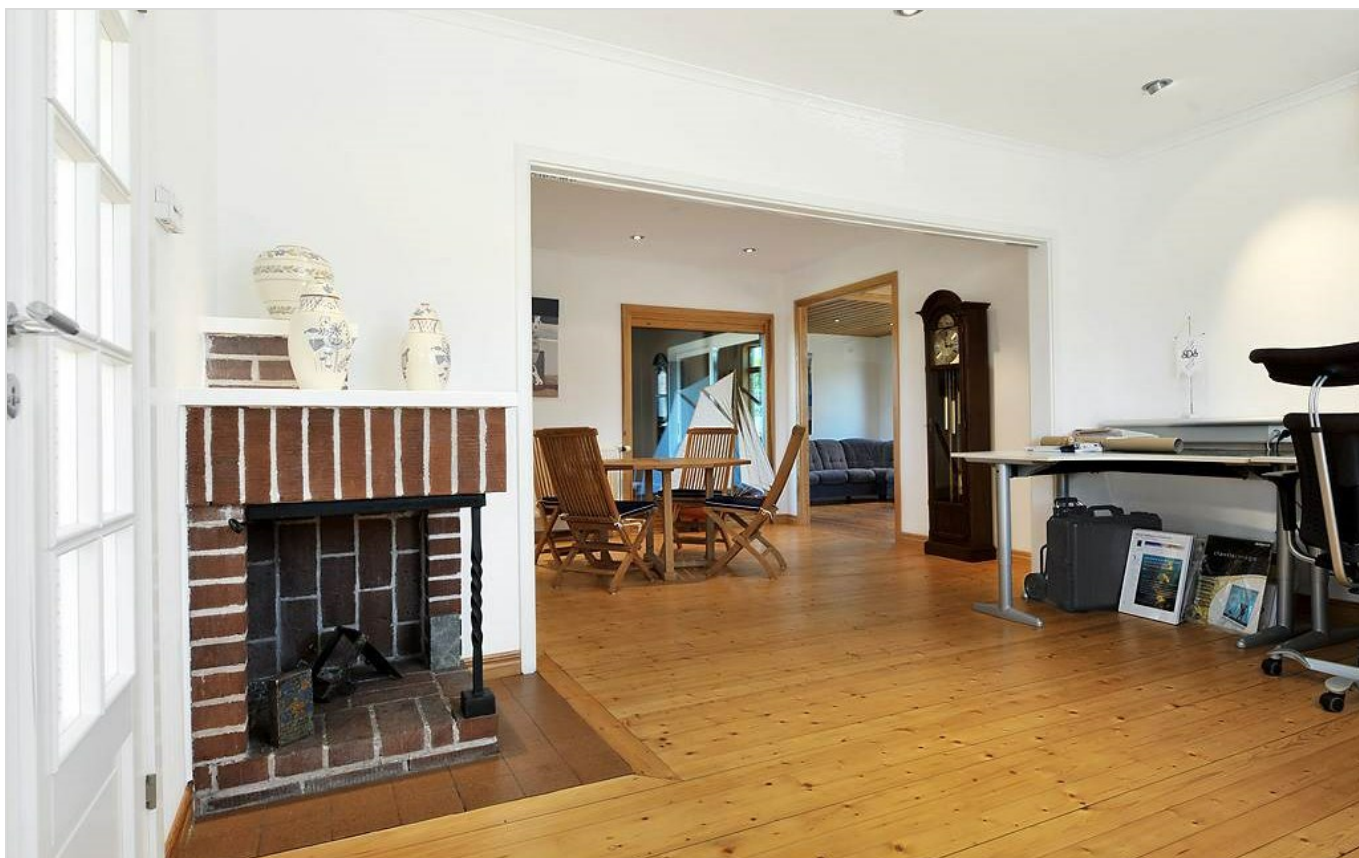
Extra kontaktperson
Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-5684200

anders@vffab.se



SO06308

Sida 5 av 11



SO06308

Sida 6 av 11



SO06308

Sida 7 av 11



SO06308

Sida 8 av 11

