

## Objektsbeskrivning Centrum - Sandgatan 56



|                                |                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Pris</b>                    | 2 895 000 kr                                  |
| <b>Objekttyp</b>               | 1-familjs friliggande villa                   |
| <b>Antal rum</b>               | 5                                             |
| <b>Boarea</b>                  | 119 m <sup>2</sup> + biarea 48 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtarea</b>                | 1 111 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Möjligt tillträdesdatum</b> | Enligt överenskommelse, kan ske omgående.     |

### INTERIÖR

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Antal rum</b> | 5 varav 3-4 sovrum                            |
| <b>Boarea</b>    | 119 m <sup>2</sup> + biarea 48 m <sup>2</sup> |

SO06221

Sida 1 av 6

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Areakälla</b>                        | taxeringsinformation<br>Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Allmän beskrivning av interiören</b> | <p>Entréplan rymmer en hall med förvaringsytor och WC, ett större vardagsrum med eldstad och originalgolv i form av fiskbensparkett. Kök med fönster i två väderstreck och nedgång till källarplan. På detta våningsplan finns även ett sovrum.</p> <p>Övre plan består av en övre hall med utgång till balkong/terass, tre sovrum och ett WC.</p> <p>I källare finner vi pannrum, förvaringsytor, en tvättstuga med dusch.</p> <p>Stor trädgård med diverse träd och buskar. Rejäl yta för att sätta sin egen prägel på trädgård och tomt.</p> |

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivning</b>          | <p>Här är chansen för dig som letar efter ett hus att renovera och göra till ditt alldeles egna. Denna 30-talsvilla om 119 kvm med källare är uppförd i tidstypisk stil utmed Sandgatan i centrala Falkenberg. Här finns renoveringspotential, perfekt för den händige och kreative. Med fem rum och kök ger huset utrymme för familjens drömmar och en personlig prägel. Stor och uppvuxen trädgård med gott om plats för både odling och prydnadsväxter. En del originaldetaljer är bevarade, så som kopplade fönster och fiskbensparkett.</p> <p>Nuvarande ägare har tagit fram ritningar för eventuell nyproduktion på tomten i form av lägenhetshus eller gruppbostad om 8 enheter uppfört i två plan. Med reservation för att rivningslov/byggnadslov erfordras. För mer information om ritningar och skisser, kontakta mäklare.</p> <p>Fastigheten säljs med full friskrivning då försäljningen görs för bolags räkning. Tillträde kan ske omgående om så önskas.</p> <p>Välkomna på visning av denna fastighet med stor potential.</p> |
| <b>Adress</b>               | Sandgatan 56, 31175 Falkenberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Falkenberg Obelisk 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tomt</b>                 | 1 111 m <sup>2</sup> , friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Lummig och uppväxt trädgård med både gräsmatta, träd och buskar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uteplats</b>             | I anslutning till bostadshus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bilplats</b>             | Uppfart med plats för 1-3 bilar. Infart/utfart mot Sandgatan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>  | Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Planbestämmelser</b>     | Stadsplan (1979-01-18) Stadsplan (1934-04-27)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## TAXERING

SO06221

Sida 2 av 6

|                       |                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer                                        |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                                   |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 2 192 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 112 000 kr, småhusmark 1 080 000 kr |

## BYGGNAD

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>          | 1½-plansvilla med källare                  |
| <b>Byggår</b>               | 1934                                       |
| <b>Fasad</b>                | Trä                                        |
| <b>Stomme</b>               | Trä                                        |
| <b>Grundläggning</b>        | Källare                                    |
| <b>Bjälklag</b>             | Trä                                        |
| <b>Fönster</b>              | 2-glas kopplade                            |
| <b>Tak</b>                  | Tegel                                      |
| <b>Utvändigt plåtarbete</b> | Lackerad plåt                              |
| <b>Uppvärmning</b>          | Vattenburen värme, el. Luft/luft. Eldstad. |
| <b>Ventilation</b>          | Självdrag. Besiktning: Ej besiktigad       |

## ENERGIDEKLARATION

|                        |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Status</b>          | Utförd 2025-05-22                                                                              |
| <b>Energiklass</b>     | Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.                                                   |
| <b>Energiprestanda</b> | 398 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 203 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år |



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

|                  |                 |               |   |
|------------------|-----------------|---------------|---|
| Uppvärmning      | El              | Vatten/avlopp |   |
| Renhållning      | Samfällighet/GA | Vägavgift/snö |   |
| Sotning          | Försäkring      | Underhåll     |   |
| Övrigt           |                 |               |   |
| Summa årskostnad |                 |               | 0 |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

**Kommentar** För närvarande är bostaden tom. Använd schablonbelopp för beräkning av drift.

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allmänt om området</b> | Fastighet mitt i centrala Falkenberg med direkt tillgång till stadens serviceutbud. Cykelväg längs med Ätran till Skrea Strand, gångavstånd till bibliotek, biograf, caféer och restauranger. Ett stenkast från busstationen på Stortorget möjliggör smidig pendling. |
| <b>Kommunikation</b>      | Promenadavstånd till busstation, busshållplats bara meter ifrån fastigheten. Cykelvägar.                                                                                                                                                                              |
| <b>Parkering</b>          | Inom fastighet.                                                                                                                                                                                                                                                       |

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Samuel Olsson  
*Fastighetsmäklare*  
070-221 40 07

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



