

## Objektsbeskrivning

### Väster - Lindallén 65



*Välkommen till denna nyrenoverade och alldeles underbara villa belägen strax ovan havet på Väster med eftertraktad adress.*

<b>Pris</b>	25 000 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Friliggande villa
<b>Antal rum</b>	6
<b>Boarea</b>	195 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	671 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	6 varav 4 sovrum
------------------	------------------

**Boarea** 195 m<sup>2</sup>

**Areakälla** Areauppgifter enligt taxeringsinformationen: boarea 180 m<sup>2</sup>.

## Allmän beskrivning av interiören

**ENTRÉPLAN** Ingång från södersidan till hall med avhängning i platsbyggda garderober samt gästwc med handfat, vägghängd wc-stol, sandfärgad sten på vägg och golv samt golvvärme. Öppet mot spatiöst sällskapsrum med fin havskontakt, eldstad vid loungedel, plats för stort matsalsmöblemang, access mot utsiktsterrass via flera fönsterdörrar samt anslutande och vackert kök från Kvänum. Här finns plats för gemensam matlagning i inspirerande miljö med central köksö för extra arbetsyta och sittplats, behaglig färgsättning i dov grön nyans mot ljusa stenbänkar, inbyggd vitrin samt blandare med utdragbar dusch. Exklusiv maskinell utrustning från Miele med induktionshäll, fläktkåpa och ugn samt helintegrerad kyl/frys i extra brett utförande samt diskmaskin. Utgång via fönsterdörr mot terrass i väster. Master bedroom med sisalmatta, inbyggda klädgarderober och badrum en suite med ljus sten på vägg och golv med värme, dubbla handfat, vägghängd wc-stol, duschplats och handdukstork. Smart placerat klädvårdsrum intill hallen med inbyggd förvaring, stengolv, arbetsyta med stenbänk samt tvättmaskin och torktumlare. Gedigen vitmålad trappa till ovanplan med steg i sisal och dolt förvaringsutrymme under.

**ÖVANPLAN** Läge och utsikt talar från detta härliga allrum med panoramavy via stor fönsterkupa mot havet och buktens rundade kustremsa. Ett rymligt sovrum i vardera gavel med garderobsväggar samt ett badrum med stenplattor på vägg och golv, duschplats med glasväggar, handfat, vägghängd wc-stol, handdukstork och golvvärme. Gott om förvaring längs sidovindar.

**GÄSTENHET** (ca 15 m<sup>2</sup>) Vidbyggt bostaden finns fin gästenhet i stilenligt utförande med golvvärme, rymligt sovrum, glasad pardörr mot terrassen och sisalmatta samt badrum med duschplats, handfat, vägghängd wc-stol och plattor av ljus sten på golv och vägg.

Interiört finns generöst med infälld belysning, enhetliga och smakfullt dämpade färgval samt fina golvmaterial med vitpigmenterad parkett, sisal och sten. Belysningen är appstyrd via Plejd. Inredning i kök, tvättstuga och garderober i master bedroom och hall är från Kvänum. Alla maskiner är Miele (2022). Yale doorman lås. AC/värme finns i sällskapsrum samt i de tre sovrummen i bostaden. Kamin Rais 600 (2024)

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

### Beskrivning

Välkommen till denna nyrenoverade och alldeles underbara villa belägen strax ovan havet på Väster med eftertraktad adress. Stilsäkert och enhetligt inredd i jordnära toner med vackra naturmaterial, påkostade val i högsta kvalitet, elegant touch och förstklassig finish. Att havet därtill ständigt följer ögat genom rummen gör atmosfären synnerligen njutbar och avkopplande. Ytorna är luftigt öppna och planlösningen genomtänkt med representativt sällskapsrum som har eldstad, access till utemiljön och stort kök i vackert, inspirerande utförande. De rymliga sovrummen fördelas på ett master nere med ljuvligt badrum en suite, samt två på ovanplan som även erbjuder allrum med panoramavy samt snyggt badrum. Separat gästenhet kompletterar väl med stilenligt sovrum och tillhörande badrum. Trädgården inbjuder till avslappnat sommarliv med stor utsiktsterrass mot havet. Bekvämt anlagd trädgård med gatsten, gräsmatta med automatiskt sprinklersystem och robotklippare samt hög bokhäck för privat känsla. Här är allt nära - såväl morgondopp vid Paulins brygga som affärer, krogar och service i byn.

---

<b>Adress</b>	Lindallén 65, 269 34 Båstad
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Hägern 5
<b>Tomt</b>	671 m <sup>2</sup> , friköpt. Gräsmatta, gatstensbeläggning och höga, skyddande bokhäckar för privat känsla. Apptyrt bevattningssystem med pop-up sprinklers Gardena för gräsmatta, häck och planteringar.
<b>Uteplats</b>	Generös terrass mot väster och norr med havsutsikt och stor markis.
<b>Bilplats</b>	Bilplats anlagd med gatsten.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp.
<b>Planbestämmelser</b>	Tomtindelning (1967-07-28) Stadsplan (1965-11-25)
<b>Pantbrev</b>	4 st, totalt 1 000 000 kr

---

## TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 13 400 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 5 200 000 kr, småhusmark 8 200 000 kr.

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1970
<b>Fasad</b>	Puts
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Krypgrund
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glasfönster
<b>Tak</b>	Taktegel
<b>Uppvärmning</b>	Värmepumpar luft-luft samt elektrisk golvvärme/radiatorer.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Ansluten till fibernät.
<b>Renoveringar</b>	Genomgripande och omsorgsfullt renoverat 2022.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2017-05-07

**Energiklass** Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.

**Energiförbrukning** 98 kWh per m<sup>2</sup> (Atemp) och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	25 600	EI	0	VA	11 491
Renhållning	2 815	Samfällighet/GA	0		0
Sotning	500	Försäkring	7 000		0
	0				
<b>Summa årskostnad</b>					<b>47 406</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

**Kommentar** Uppvärmningskostnaden avser även hushållsel och baseras på faktisk förbrukning de senaste 12 månaderna vid fritidsboende.

**Elförbrukning** 12 806 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](mailto:ola@stigbertils.com)