

## Objektsbeskrivning

### Väster - Italienska vägen 12



*Nu säljs denna ståtliga 1930-talsvilla ritad av Karl Güettler på västra Båstad. Välbevarade originaldetaljer. Stor tomt med gästhus och carport/förråd.*

<b>Pris</b>	14 000 000 kr
<b>Objekttyp</b>	1-familjs friliggande villa
<b>Antal rum</b>	6
<b>Boarea</b>	159 m <sup>2</sup> + biarea 80 m <sup>2</sup>
<b>Tomtare</b>	1 566 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	6 varav 3 sovrum
------------------	------------------

<b>Boarea</b>	159 m <sup>2</sup> + biarea 80 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p><b>ENTRÉPLAN</b> Genom tvådelad entrédörr kommer man in i hall med gästwc. Till vänster finns sällskapsrum med väggfasta bokhyllor. I fil återfinns matrum med dubbla, glasade dörrar ut till stensatt uteplats mot sydväst. Allrum, serveringsgång och arbetskök med köksingång och förbindelse till källarplan. I så gott som alla rum finns fanérklädda innertak, vackra listverk och speglade dörrar.</p> <p><b>OVANPLAN</b> Gångvänlig och bred trappa tar dig upp till ovanplan med hög takhöjd. Här finns separat wc, stort sovrum mot öster, sovrum söder och sovrum med badrum en suite mot väster. Samtliga sovrum har inbyggda garderober och trägol. Ljust och rymligt badrum med dusch, kar, dubbla handfat och wc. Uppgång till vinden.</p> <p><b>KÄLLARE:</b> I källaren finns tvättstuga, dusch/bastu, matkällare och gott om förrådsutrymme.</p>

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Beskrivning</b>	Året var 1933 då denna ståtliga villa med putsade fasader stod färdig i Nobels villastad på västra Båstad. Arkitekt Karl Güettler, i Båstad känd för att sätta stilen för Ludvig Nobels byggnationer, har ritat detta magnifika hus där tidstypiska detaljer i original finns kvar än i dag. Huset, som varit i samma familjs ägo i 40 år, är välbevarat och har en härlig känsla med ödmjukhet för ursprunget - ett stycke av Båstads kulturhistoria. Høgt i tak, snickerier och parkettgolv i original, fanérklädda innertak, väggfasta bokhyllor, salonger i fil och vackert spröjsade fönster och dörrar. Den uppvuxna trädgårdstomten om drygt 1500 m <sup>2</sup> är vackert inramad av fruktträd och grönska. Den stora gräsytan i soligt sydvästläge erbjuder en perfekt yta för dig med pooldrömmar och den stensatta uteplatsen blir sommartid ditt förlängda vardagsrum. Gästhus om 52 m <sup>2</sup> uppfört på 90-talet i modern stil kontrasterar på ett fint sätt mot huvudbyggnaden. Carport med förråd kompletterar detta unika boende i hjärtat av Båstad. Centralt beläget med kort promenadavstånd till hamn, strand och tennisstadion.
<b>Adress</b>	Italienska vägen 12, 269 34 Båstad
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Bygden 10
<b>Tomt</b>	1 566 m <sup>2</sup> , friköpt. Vackert inramad trädgårdstomt med fruktträd och stor gräsyta.
<b>Bilplats</b>	Grusade infart för 2 bilar. Carport samt ytterligare bilplatser på tomten.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
<b>Planbestämmelser</b>	Tomtindelning (1972-01-12) Stadsplan (1965-11-25) Fornlämning (1 st)
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Samfällighet: Båstad Båstad S:22 avseende väg Samfällighet: Båstad Båstad S:87 avseende skifte i Kåremosse Samfällighet: Båstad Drillsnäppan S:2 avseende väg Samfällighet: Båstad Malen S:63 avseende väg

Samfällighet: Båstad Malen S:64 avseende väg  
Skattetal: sädespart/er 15/640

**Pantbrev** 11 st, totalt 1 835 000 kr

## TAXERING

**Typkod** 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer  
**Taxeringsår** 2024  
**Taxeringsvärde** Totalt 5 727 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 3 222 000 kr, småhusmark 2 505 000 kr

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med källare  
**Byggår** 1933  
**Fasad** Revetering  
**Stomme** Trä  
**Grundläggning** Källare  
**Bjälklag** Betong+trä  
**Fönster** Dubbelkopplade fönster  
**Tak** Tegel  
**Uppvärmning** Värmepump luft-vatten från 2015.  
**Tv & bredband** Fiber finns.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus uppfört 1991 med taxerad boarea om 52 m<sup>2</sup>.  
Grund: Betongplatta. Väggar: lecablock. Tak: plåt. Fönster: 3-glasfönster. Värmesystem: i huvudbyggnad via kulvert.

Gästhuset inrymmer på entréplan vardagsrum med kamin och köksdel. Utrustning: elspis, spisfläkt, kylskåp och micro. Vidare i detta plan finns badrum med kakel/klinker, dusch, wc, tvättmaskin och torktumlare. Klädkammare. På ovanplan finns ett stort sovrum.

## ENERGIDEKLARATION

OP-954562

Sida 3 av 4

**Status** Beställd

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	29 000	EI	Vatten/avlopp	18 500
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	7 000	Underhåll
Övrigt				
<b>Summa årskostnad</b>				<b>56 800</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 15 705 kr.

**Kommentar** Uppvärmningskostnaden inkluderar hushållsel och utgår från faktisk förbrukning senaste 12 månaderna vid permanentboende. Vid beräkning används 1,50 kr/kWh.

**Elförbrukning** 19 484 kWh/år

**Nätbolag** Bjäre Kraft

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## ÖVRIGT

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Ola Pettersson  
Fastighetsmäklare, delägare  
0703-306950

ola@stigbertils.com