

Objektsbeskrivning

Laholm - Lundgrens Väg 10



Rymlig och välhållen 40-tals villa med två separata bostäder på centralt läge!

Pris	4 195 000 kr
Objekttyp	Friliggande villa
Antal rum	6
Boarea	153 m ²
Tomtarea	626 m ²
Visning	Onsdag 13/9 kl. 16:00-17:00 • Bokad visning. Anmäl dig på Bjurfors.se . Lördag 16/9 kl. 11:00-12:00 • Bokad visning. Anmäl dig på Bjurfors.se .

INTERIÖR



Antal rum 6 varav 4 sovrum

Boarea 153 m² + biarea 60 m²

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Allmän beskrivning av interiören

Välkommen in i det här gedigna och välhållna huset från 40-talet! Här finns fortfarande trapphuset i sten kvar med trappräcke och andra detaljer i original. Huset är helt uppdelat i två lägenheter och hyresintäkten från den ena kan helt finansiera ditt eget boende i den andra lägenheten.

Den första lägenheten hittar vi en halvtrappa upp, i hallen och vardagsrummet ligger en underbar nyslipad fiskbensparkett i original, väggarna är målade i vitt. Vardagsrummet har två stora fönster i hörnet av rummet som ger ett fint ljusinsläpp. Här finns en braskamin som värmer skönt kyliga kvällar.

Lägenheten har två sovrum, båda med parkett från 2022 i en ljusoljad ton. Väggarna är vita och det ena sovrummet har en garderobsvägg i mörkblått. Stora härliga fönster.

Köket är litet men funktionellt! Luckor och inredning i trä och vitt, träskivan har dekorativt dragits upp i taket med infällda spots. Bänkskiva i svart laminat, kakel i vitt mosaik. På golvet ligger ett grått klinkerliknande laminatgolv. Köket är fullutrustat med kyl/frys, ugn, spishäll, mikro och diskmaskin. Stort fönster ovan diskbänken för fint ljus och utsikt när man arbetar i köket.

Badrummet har kommod med extra skåpförvaring och dusch med dörrar i glas. Vitt klinker på golvet och ljusblått mosaikkakel på väggarna. Golvvärme och paxfläkt.

Det vackra trapphuset i sten tar oss upp en trappa till den andra lägenheten, här fortsätter trappans stengolv rakt in i lägenheten. Direkt till höger finns en fin balkong i västerläge och trappa upp till vinden.

Rakt fram har vi lägenhetens största sovrum som man når genom en passage som är smart omgjord till en walk through closet. På golvet ligger ljus parkett från 2022, väggarna är målade i vitt och här finns ytterligare garderober samt ett förråd.

I vardagsrummet ligger samma fantastiska slipade fiskbensparkett som i nedre lägenheten, och samma vackra hörnfönster med fönsterbänkar i sten. Stadsparken ligger nära och dess stora träd ger en fin inramning. Väggarna är vita och en fin pelletskamin pryder rummet. I taket sitter stuckatur.

Rummet bakom vardagsrummet används idag som en matsal men kan lika gärna användas som sovrum eller kontor. Även i det här rummet ligger samma ljusa parkett och väggarna är vita. Smart skjutdörr för att kunna nyttja rummet maximalt.

Köket är i körsbärsfärgat trä, samma planlösning som nedre plan. Fullutrustat med kyl/frys, ugn, spishäll, mikro och diskmaskin, och även här fönster ovan diskbänken. Bänkskiva i svart laminat och mörkgrått mosaikkakel samt tegelvägg ovan arbetsbänken. På golvet ett grått klinkerliknande laminatgolv.

Badrummet är helkaklat i melerat sandfärgat, dusch med glasdörrar och stor kommod med gott om förvaring. Vattenuppvärmad handdukstork. Spots i taket. Golvvärme och automatisk paxfläkt.

Alla fönster är original men med kassett i 3-glas och med fönsterbrädor i slipad kolmårdsmarmor.

Under hela huset finns en källare, med flera förråd, tvättstuga, pannrum/verkstad bland annat. Här är bra takhöjd och på golven ligger klinkers. Dubbla tvättmaskiner från Whirlpool och torktumlare från Siemens och Electrolux. Här finns även en underbar vedspis som tyvärr inte fungerar men är ljuvlig att titta på. Separat utgång till trädgården.

Högst upp i huset hittar vi en vind med takfönster och vackra bjälkar, den är inte inredd utan används enbart till förvaring idag men går att göra om till boyta om man önskar.

Trädgården bjuder flera olika uteplatser och man kan alltid hitta sol i något hörn. Här är uppvuxet med fina buskar och på husets baksida finns en stor gräsyta som bjuder in till lekar eller kanske långbord till kräftsivan med vännerna.

Här finns också ett garage som är ombyggt till gästhus med två rum. En separat del används som förråd, och under hela byggnaden finns en källare.

Välkommen på visning i detta rymliga och välhållna hus med 40-talets charm bevarad!

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välkomna till denna gedigna och välhållna 40-tals villa, här ryms två separata bostäder med charmiga originaldetaljer bevarade. Huset är uppdelat i två separata bostäder, där den ena kan bostaden med fördel kan hyras ut för att finansiera ditt egna boende! Huset är fint renoverat med en underbar nyslipad fiskbensparkett i original, helkaklade badrum, kaminer i båda vardagsrummen och alla fönster i original men med 3-glas kassetter insatta. Huset ligger lugnt och centralt i Laholm nära den vackra Stadsparken med sina fina promenadstråk. Lagan rinner förbi en liten bit bort med vacker natur och restauranger längs vattenkanten och Stortorget med dess utbud med restauranger, butiker etc ca 600 meter. Välkomna på visning på Lundgrens Väg 10!
Adress	Lundgrens Väg 10, 312 31 LAHOLM
Fastighetsbeteckning	Laholm Furan 13
Tomt	626 m ² , friköpt. Uppvuxen trädgård med fina buskar som ramar in. Stor gräsyta på husets baksida.
Uteplats	Flera mindre platser runt huset i olika väderstreck.
Bilplats	Uppfart med plats för två bilar
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Planbestämmelser	Tomtindelning (1968-09-25) Stadsplan (1951-06-01)
Pantbrev	1 st, totalt 1 895 250 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 2 335 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 788 000 kr, småhusmark 547 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan med källare o inredningsbar vind
Byggår	1943
Fasad	Puts
Stomme	Tegel och sten
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä och betong
Fönster	Original med glaskassett i 3-glas
Tak	Tegelpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerat
Uppvärmning	Luft/vattenvärmepump m radiatorer samt kaminerr
Ventilation	Självdreg
Bredband	Fiber
Renoveringar	Fasad målad 2018 ca. Dagvattnet omlagt 1995 ca. Luftvärmepump bytt 2011. Pelletskamin och braskamin. Badrummen ca 2005-2006. Elen omdragen och jordfelsbrytare och 3-fas installerad ca 2000. Köken renoverade i början av 2000 ca.
Övrigt	Braskamin på nedre plan, pelletskamin på övre plan

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage/gäststuga med siporexväggar från 1979. Nytt papptak 2006. Inrett med två rum samt separat förråd, källare

BÅS-UÅ-003444

Sida 4 av 23

under hela.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd
Energiklass	D
Energiprestanda primärenergital	120

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	48 193	Vatten/avlopp	4 800
Renhållning	4 630	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	820	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	58 443

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 287 kr.

Kommentar Kostnaderna är beräknade på 2022, i elkostnaden ingår uppvärmningskostnaden. Den ena lägenheten hyrs ut via AirBnB, så personer i hushållet varierar. Försäkring tillkommer med 4 489 kr/år.

Elförbrukning	16 793 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Enkla El
Försäkring	Fullvärde i Folksam

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 195 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	629 250	839 000	1 048 750
Lånebelopp	3 565 750	3 356 000	3 146 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	7 280	6 852	6 424
Driftskostnad	4 870	4 870	4 870
Fastighetsavgift	774	774	774
Netto boendekostnad per månad	12 924	12 496	12 068

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Lugnt och centralt läge nära den vackra Stadsparken med fina promenadstråk. Lagan rinner förbi en liten bit bort med vacker natur och restauranger längs vattenkanten. Stortorget med dess utbud med restauranger, butiker etc. ca 600 meter. Skola intill med årskurs F-6.
Kommunikation	Busshållplats ca 700 meter och tåg nås med bil på knappt 10 minuter.
Närservice	Stormarknad inom gångavstånd. Centrala Laholm ca 2km med vårdcentral, apotek, butiker, restauranger etc.
Parkering	Fritt i området
Övrigt	Mellbystrand med Sveriges längsta sandstrand endast 5 km bort.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Ulrika Åbrink
Fastighetsmäklare
+46 704 979952

ulrika.abrink@bjurfors.se



Hörntomt på en lugn liten gata



Flera uteplatser runt huset och fin gräsyta på husets baksida





Våning 1; välkomnande hall



Våning 1; stort och ljust vardagsrum



Våning 1; vackra fönster i original



Våning 1; vardagsrummet har även plats för matbord



Våning 1; braskaminen både pryder och värmer



Underbar nyslipad fiskbensparkett i original



Våning 1; köket är litet men fullutrustat



Våning 1; , vackert fönster ger ett fint ljus när du arbetar i köket



Våning 1; sovrum med garderobsvägg



Våning 1; ljus och fint sovrum



Våning 1; badrum med vackert mosaikkakel, dusch och bra med förvaring



Det vackra trapphuset i sten tar dig upp till andra våningen



Välkommen in till lägenheten på våning 2!



Våning 2; vardagsrummet är stort och generöst och med samma vackra fönster som på första våningen





Våning 2; pelletskaminen värmer effektivt



Våning 2; köket har samma planlösning som nedre plan men lite annan färgsättning



Våning 2; svart kakel ovan arbetsbänken ger en fin kontrast



Våning 2; rummet används som matsal idag men fungerar lika bra som sovrum eller kontor, skjutdörr fö



Våning 2; ljust och fint sovrum som du når genom en smart "walk-through-closet"



Våning 2; helkakalt badrum med dusch och kommod med lådor, golvvärme.



Balkong på andra våningen i västerläge med fin kvällssol



Vacker vedeldad spis





