





Penthousedröm med maximal wowfaktor mitt i Halmstads pulserande cityhjärta

Den som går och suktar efter en unik och magisk takvåning med spektakulär panoramavy, mitt i hjärtat av Halmstad, har aldrig varit närmare att få sina förväntningar uppfyllda.

Detta exklusiva och unika penthouse tar andan även ur den mest kräsne bostadsspekulant. Att det är beläget i en vacker fastighet med anor från 1906 med attraktivt läge mitt i Halmstad spär givetvis på euforin. Låt oss hälsa hjärtligt välkomna till ett utsökt drömboende om 129 kvm, fyllt av njutningsbara stunder från det att solen går upp tills den åter kryper till kojs. Ett magnifikt och insynsskyddat näste, karaktäriserat av en ljuvlig takterrass med vidunderlig panoramautsikt över Kattegatt, Nissan och hela härliga Halmstad.

Kungsgatan 3 | Halmstad
3 rok | 4 712 kr/mån

Varmt välkommen.

Lajla af Trolle, 076-344 37 00
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

En sinneskittlande sightseeing – titta in på Kungsgatan 3

Ta klivet in genom porten och upp genom den magnifika trappuppgången eller gå in genom porten från Kaptensgatan och fortsätt via den pittoreska innergården bort till hissen som leder till översta våningen. Hissdörren saktar in, öppnar sig och plötsligt står vi i en inbjudande hall där det till höger finns utrymme för att hänga upp sina ytterkläder, dolt bakom snygga skjutbara industri-glasväggar. Redan här slås vi av det magnifika cylindriska rum som öppnar upp sig, där köket är placerat under den inomhusbalkong och glastrappa som slingrar sig upp till tornlägenhetstakterrass.

Vi stegar oss fram över en mattlackad vitträgolvgolv med golvvärme, som visar sig vara genomgående i hela bostaden. Våningens vita väggar bryts effektivt av mot de pietetsfullt mörkmålade takbjälkarna. Ljuset i den tornformade lägenheten är ett kapitel för sig. Dagtid strömmar det igenom de stora fönstren och kvällstid omges tornet av ett mysigt ljussken från den påkostade belysningen, bestående av en imponerande uppsättning inställbara spotlights.

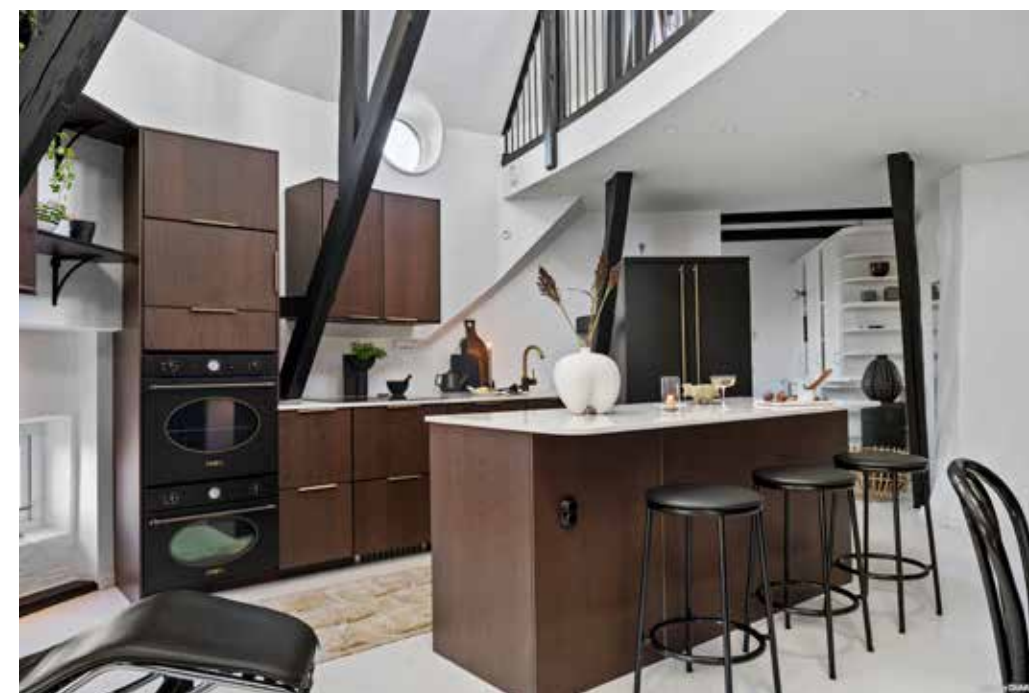
I den rymliga hallen finns ett fint fönster i burspråk som ger skönt ljusinsläpp. Utrymmet är perfekt att använda som hemmakontor eller myshörna att slappna av i med en bok eller en kopp te? Även i lägenhetens vardagsrum finns ett burspråk som ger ett härligt ljusinsläpp, det ligger bredvid tornet och köket. Här finns gott om plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang.

Till höger om hallen ligger tvättstuga och badrum. Badrummets vita golvklinkers och vitkalkade väggar ger både stilrent och vackert intryck. Utrustningen består av handfat med tillhörande skåp, wc, dusch med glasvägg, handdukstork.

Det stilrena köket är en dröm för den matlagning-intresserade, med gott om bänkytor som ger plats för både vardagsbestyr och kulinariska äventyr. Köksön inbjuder till kökshäng och bekvämlighet med sina sittplatser. Skåpluckor i mörkt trä med askmönster och mässingsbeslag, ljusa bänkskivorna och vitkalkade väggar, lite italiensk touch för den som så vill. Köket är utrustat med kyl/frys i svart med mässingsdetaljer, diskmaskin, spishäll, fläkt, ugn och mikro.

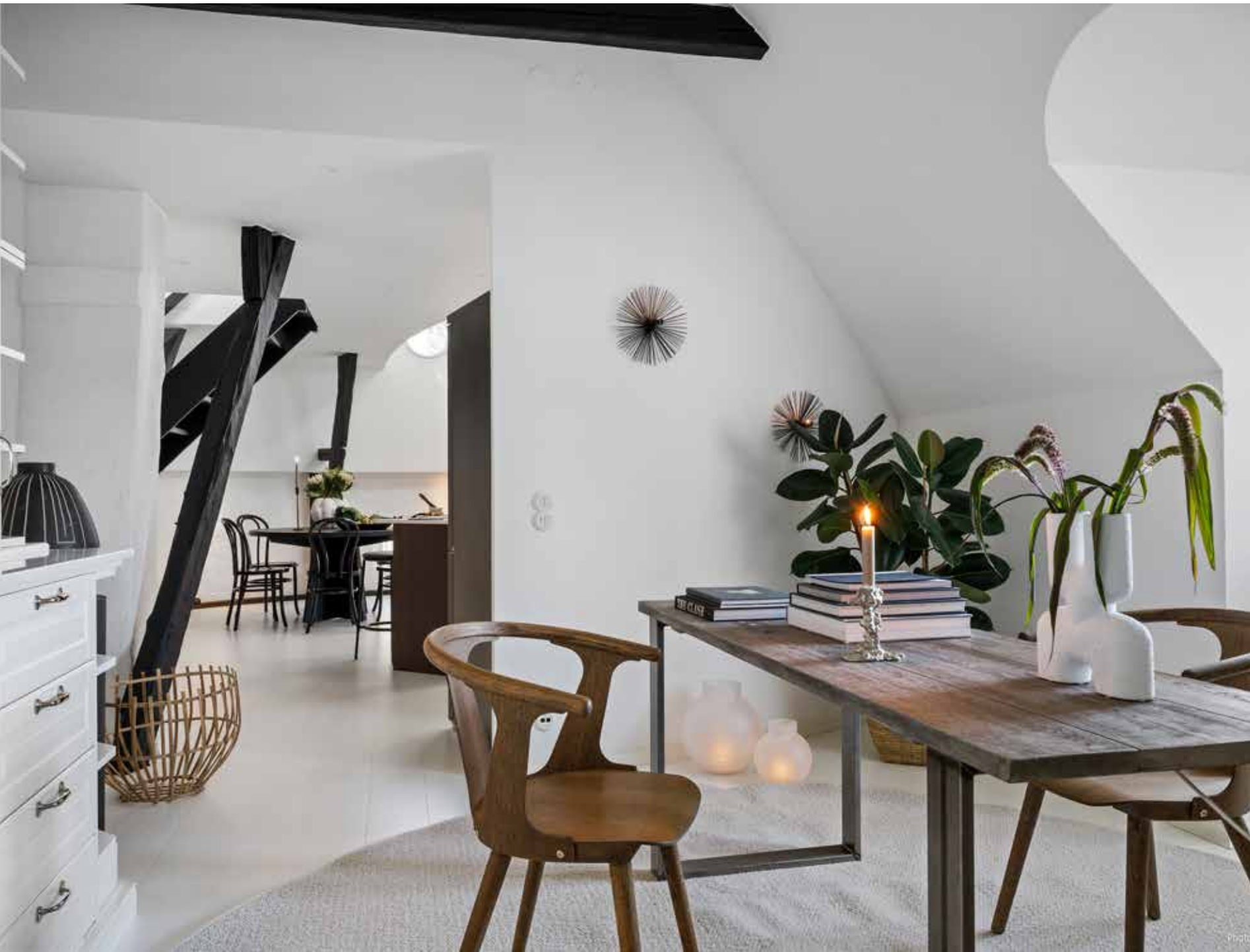
Rummet innanför köket är mångsidigt och anpassningsbart, går att använd som matsal, arbetsrum, walk-in-closet eller myshörna. Innanför ligger det storslagna masterbedrummet, en fristad för komfort och avkoppling. Här finns plats inte bara för en generös dubbelsäng och eleganta nattduksbord, utan här har man dessutom tillgång till ett exklusivt badrum. Badrummet andas sofistikerad elegans med väggar och golv klädda i vacker sten, ett romantiskt lejonassbadkar och en dusch omgärdad av rökfärgat glas. En oas för avkopplande njutning. Utrustningen i övrigt består av handfat, wc, handdukstork.

Trappan mitt i lägenheten är försedd med ett vackert smitt räcke och leder upp till den inomhusbalkong varifrån man blickar ner över köket eller ut genom de många fönster som skänker vy över stadens takåsar. Detta är en plats för att skapa sin egen lilla oas för avkoppling och kreativitet – en läshörna eller ett skrivbord där man kan låta kreativiteten flöda. Trappan fortsätter vidare till den spektakulära takterrassen där inslag av stål och glas harmoniserar med det omgivande taket. Ett paradiset mitt i stan med utsikt över Bjärehalvön, Kattegatt, Nissan och Halmstads pulserande cityliv.













Fakta

Adress: Kungsgatan 3, 302 45 Halmstad
Område: Halmstad
Kommun: Halmstad
Antal rum: 3 rum och kök
Antal sovrum: 1 till 2
Lägenhetsnummer: 1502
Våning: 5/5
Avgift: 4 712 kr/mån
Ingår i avgiften: Värme, Vatten
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggnadsår: 1906
Uppvärmning: Fjärrvärme / Vattenburen golvvärme
Fönster: 3-glas
Balkong: Terrass ca 25 kvm
Förråd: Källarförråd
Hiss: Ja
Tv- och internetutbud: Telia
Ventilation: Mekanisk till- och frånluft (FTX)
Allmänt skick: Lägenheten färdigställdes 2022 med bl.a kök, badrum, el, ytskikt.
Magisk takterrass om ca 25 kvm.

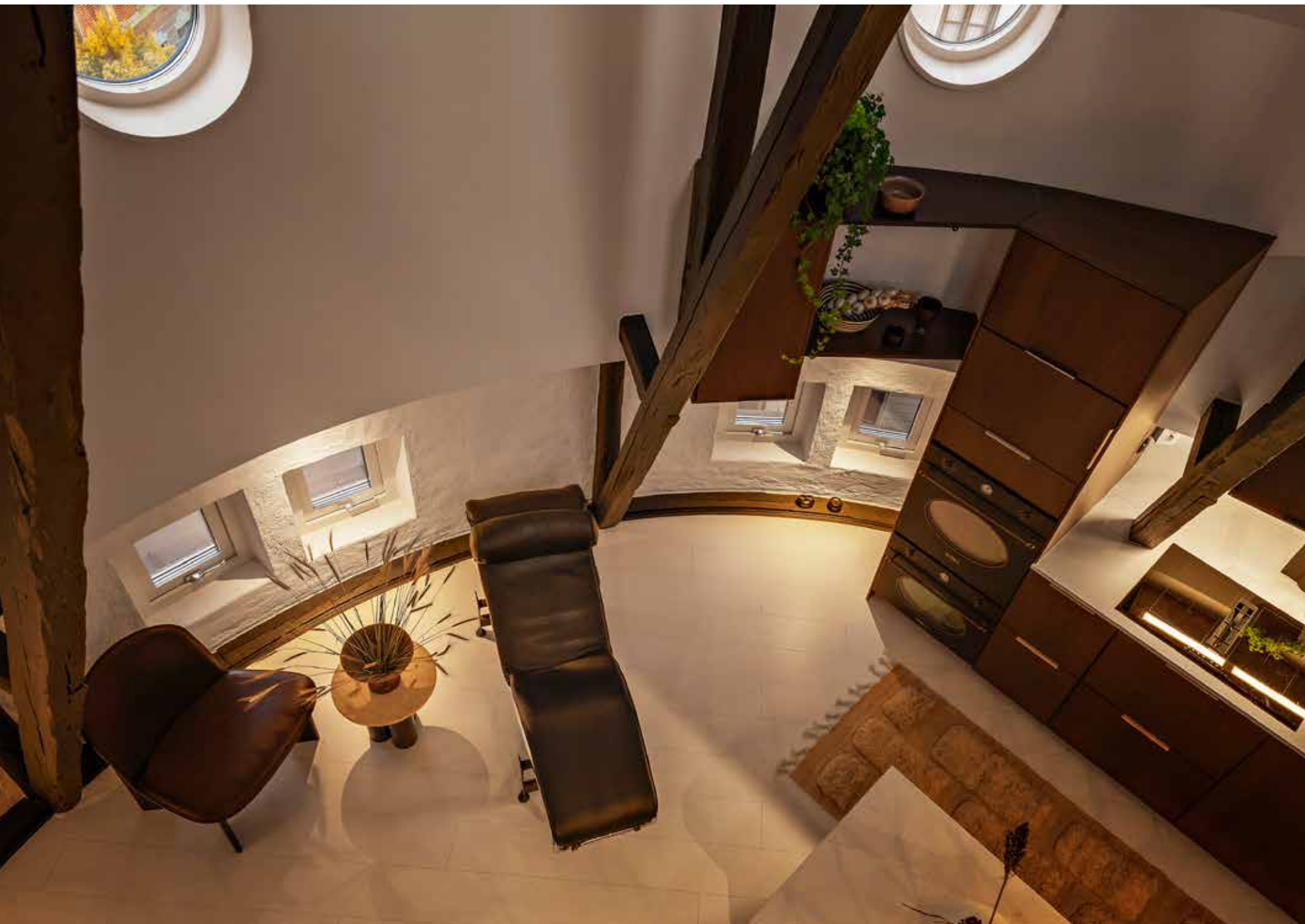
Förening
Förening: Brf Rudan 3 i Halmstad
Org.nr: 769614-4570
Ägandeform: Lägenhet - Bostadsrätt
Nettoskuldsättning: 655 278 kr
Kommentar: Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen.
Driftskostnader
Kommentar: Elburen golvvärme i badrum ingår i elförbrukning ovan.
Personer i hushåll: 2
El: 1 000 kr/mån
Försäkring: 201 kr/mån
Driftskostnader totalt: 1 201 kr/mån

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 102 kWh per kvm och år
Energiklass: E
Registrerad: 2021-09-28
Energideklarationsadress: Kaptensgatan 6

Andelstal
Avgift: 4.68%
Brf: 4.68%







Förening

Brf Rudan 3 i Halmstad

Fastigheten Rudan 3 i Halmstad är belägen i Östra Förstaden med adress Kungsgatan 3 - Kaptensgatan 6. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som består av 18 bostadsrättslägenheter samt fyra hyreslokaler. Byggnaden är uppförd 1906 - 1907. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 2 647 kvm och den sammanlagda lokalytan till 429 kvm. Tomtarean uppgår till 1 076 kvm ned grönytor och trädgårdsgångar. Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av styrelsen. Föreningen har en god ekonomi.

Genomförda renoveringar

2023 Fasadrenovering samt fönstermålning
2023 Stenbalkonger
2023 Återskapat utsmyckningsdetaljer
2017 Byggdes 4 lägenheter på vinden, i samband med det installerades nytt tak
2017 Installation av hiss

Kommande renoveringar/underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2028. De närmsta åren finns bland annat investeringar och underhåll i sådant som översyn av värmestamledningarna samt uppdatering av hissen på Kaptensgatan.

Tvättstuga

Föreningen har en gemensam tvättstuga som är belägen på översta våningen.

TV/bredband

Fastigheten och lägenheten är ansluten till Halmstad stadsnät. Via stadsnätet kan man välja mellan ett tiotal leverantörer av tv och bredband. För mer information besök: www.halmstadsstadsnät.se

Gårdsplats/innergård

Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill samt cykelparkering.

Gemensamma utrymmen

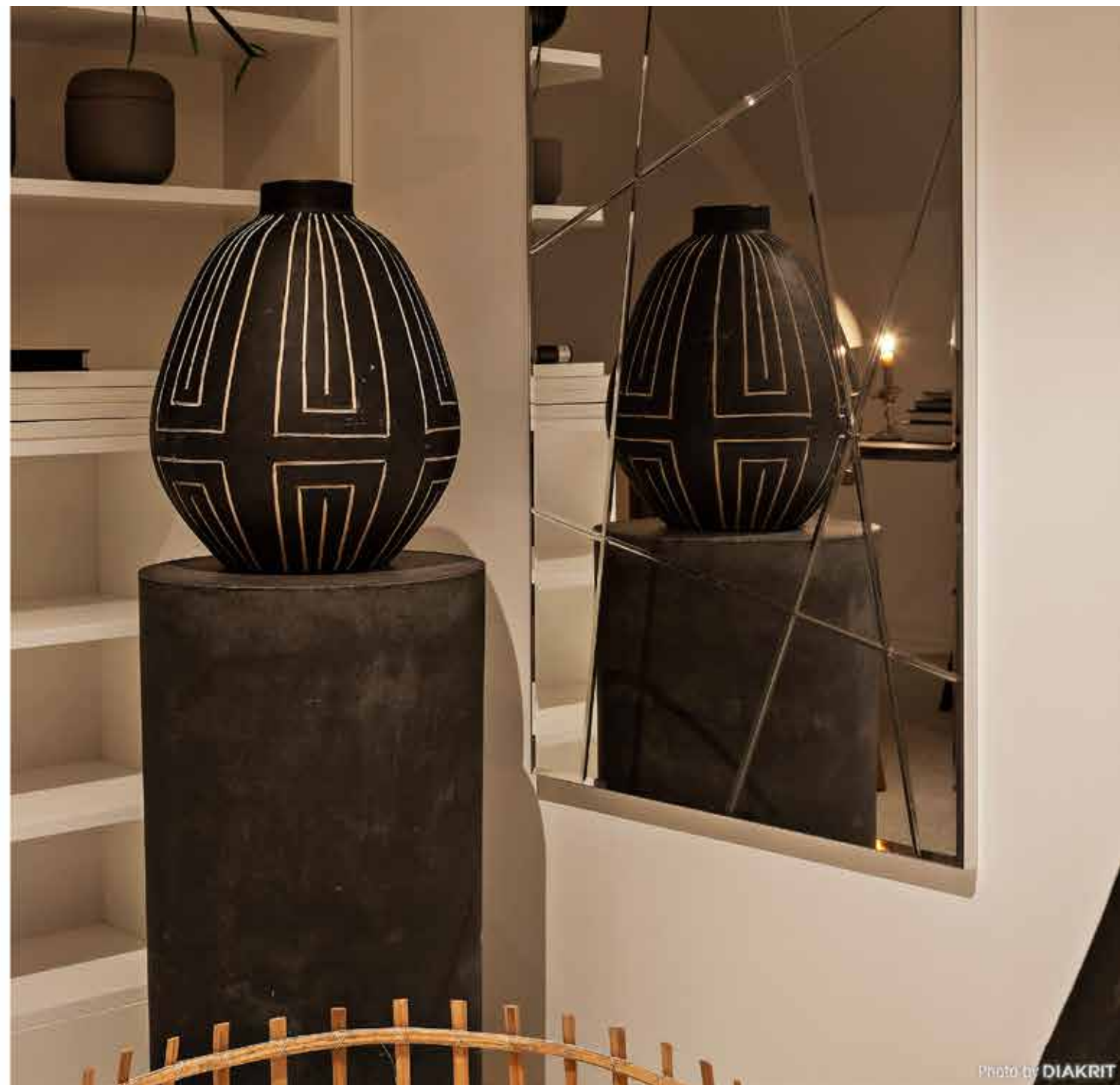
Samtliga bostäder har ett tillhörande förråd i källaren.

Övrigt

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelser kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

Parkering

Bilplatser finns på gatan utanför huset. Du kan lösa boendeparkering via kommunen.

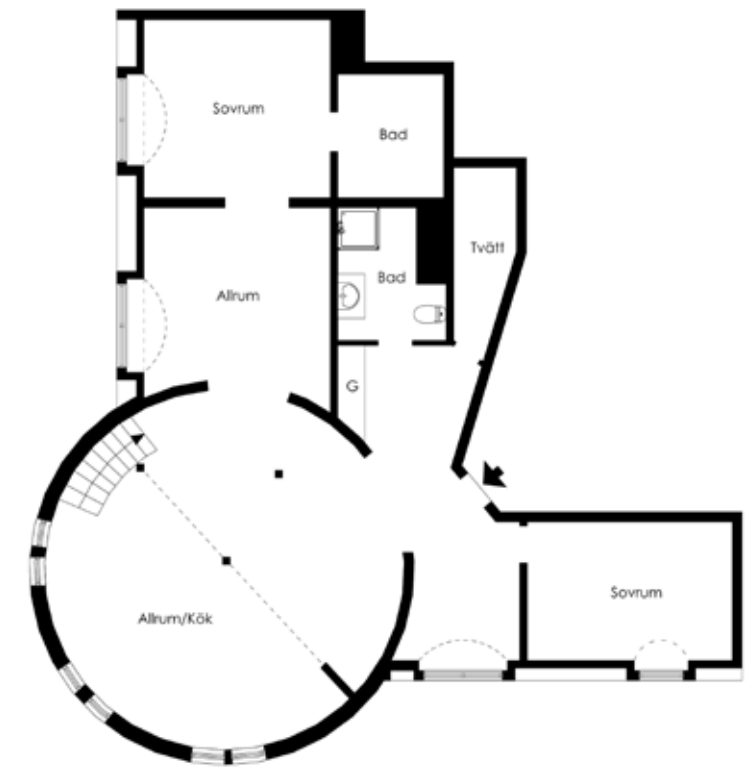




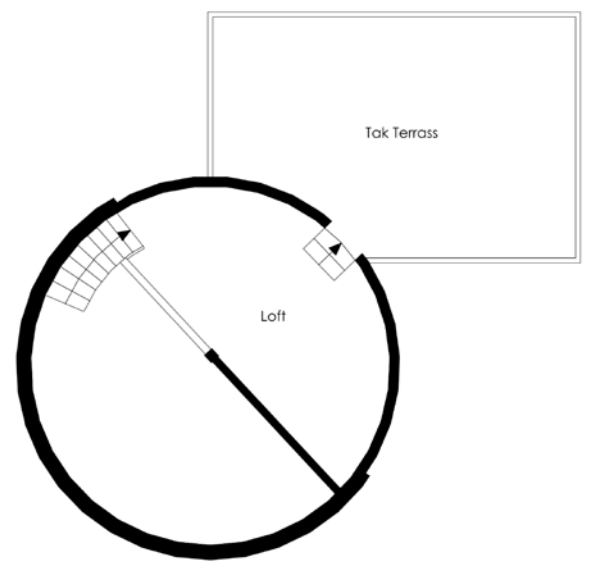
Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Vindsplan



Loftplan





HALMSTAD

konst + musik + gourmet + hav + strand + sport + natur + citypuls = livskvalité

Vackert belägen praktiskt taget mitt emellan Göteborg och Malmö erbjuder västkustpärlan Halmstad en fantastisk boendemiljö, i en härlig kombination med hav, sand och kultur.

Staden är kanske mest känd för vackert vidsträckta Tylösand, en av Sveriges mest populära badplatser, varje sommar fylld av soltörstande badgäster. Men det är förstås inte bara strandlivet som skänker Halmstad dess glans. Picasso-parken med den 15 meter höga skulpturen Kvinnohuvud och Halmstad-gruppen-samlingen på Mjellby museum får det att vattnas i mun på konnäs-sörer från jordens alla hörn. Liksom krogutbudet med bland många andra Restauranger Fyr, som bara den är värden omväg. andra Restaurang Fyr, som bara den är värd en omväg.

Det går inte att snacka Halmstad utan att nämna Gyllene Tider och Roxette, Per Gessle är, som många vet, delägare i Hotell Tylösand, där hans Ferrari-bilar finns till beskådande i permanenta utställningen The Joyride Car Collection.

Fotboll är stort i Halmstad, hemmaklubben Halmstads BK har tusentals passionerade supportere, matcherna på Örjans Vall är välbesökta. Inte heller naturälskaren behöver sakna något i denna halländska metropol; promenadstråk längs ån Nissan, gott om välbevarade parker och grönskande naturreservat dit man kan bege sig ut och njuta av den andäktiga miljön. För en annan typ av naturupplevelser har Halmstad med omnejd dessutom hela åtta golfanläggningar med stor variation i banornas karaktär, längd och antal hål.

Stadens historia är rik och färgstark med rötter som sträcker sig tillbaka ända till 1300-talet. Tätorten har utvecklats från en blomstrande modern stad. Halmstad är också känd för sin innovativa anda, med flera välkända utbildningsinstitutioner som "Högskolan i Halmstad", vilken bidrar till stadens dynamiska karaktär.

Centrum erbjuder butiker av alla de slag, genuin torghandel, mysiga restauranger och caféer. Det finns ett brett utbud av samhällsservice som livsmedelsbutiker, apotek, systembolag, vårdcentraler, barnomsorg med flera förskolor, grundskolor och stadsbibliotek.

Från centrum är det promenadavstånd till både bussterminalen och tågstationen. Från Halmstad når man med bil - tack vare E6:an – smidigt både Göteborg och Malmö. Från den egna flygplatsen går direkttrafik till Stockholm, Köpenhamn och Kastrups Internationella flygplats nås på under två timmar med bil eller tåg.





Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare | Civilekonom
076-344 37 00
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når

rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller slutna budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutna budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning

därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

