



**LEJONS MÄKLERI**

---



P 101

P 102

P 103

P 104

P 105

P 106

P 107

P 108

P 109

P 110



















# Baggängsvägen 51A

Tomställd och inhägnad byggnad på en stor tomt om över 1 hektar med ytterligare byggrätt och en byggnad om hela 2 499 kvm i ett mycket gott skick i Karlskoga. Här ges möjlighet att erbjuda någon form av boende då både brand och ventilation är anpassat. Vidare möjligheter är lägenheter alternativt boende för arbetare. Flertalet bolag i Karlskoga så som SAAB och BAE har enorma orderingångar vilket skapar behov för personalen. Ytan uppgår till 1399 kvm och biarean till 1100 kvm. Byggnaden håller en hög standard med bl.a. nyinsatta fönster, solceller och uppdaterat värmesystem. 13 lägenheter om 79 kvm och kontor om 400 kvm samt lokaler om 1100 kvm innefattar byggnaden. Tidigare har det varit 18 lägenheter om 79 kvm och den återställningen är enkel att utföra.

Möjlighet finns att få fastigheten fullt uthyrd med starkt bolag som hyr fastigheten i 5 år med index för:  
2 499 (1000/kr/kvm/år) (Iskallt trippelnetavtal)

DOU: 124 950

Driftnetto: 2 374 050

Yield: Ca: 8 %

Lokalyta: 1399+1100 kvm

# Fastigheten

## BESKRIVNING AV OBJEKTET :

Fastighetsinfo:

Taxeringsvärde: 12 090 000

Typkod:

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Fasad: Tegel

Tak: Papp

Byggår: 1971

Uppvärmning: Fjärrvärme

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Trä

Stomme: Trä

OVK: Beställd

Energideklaration: Beställd



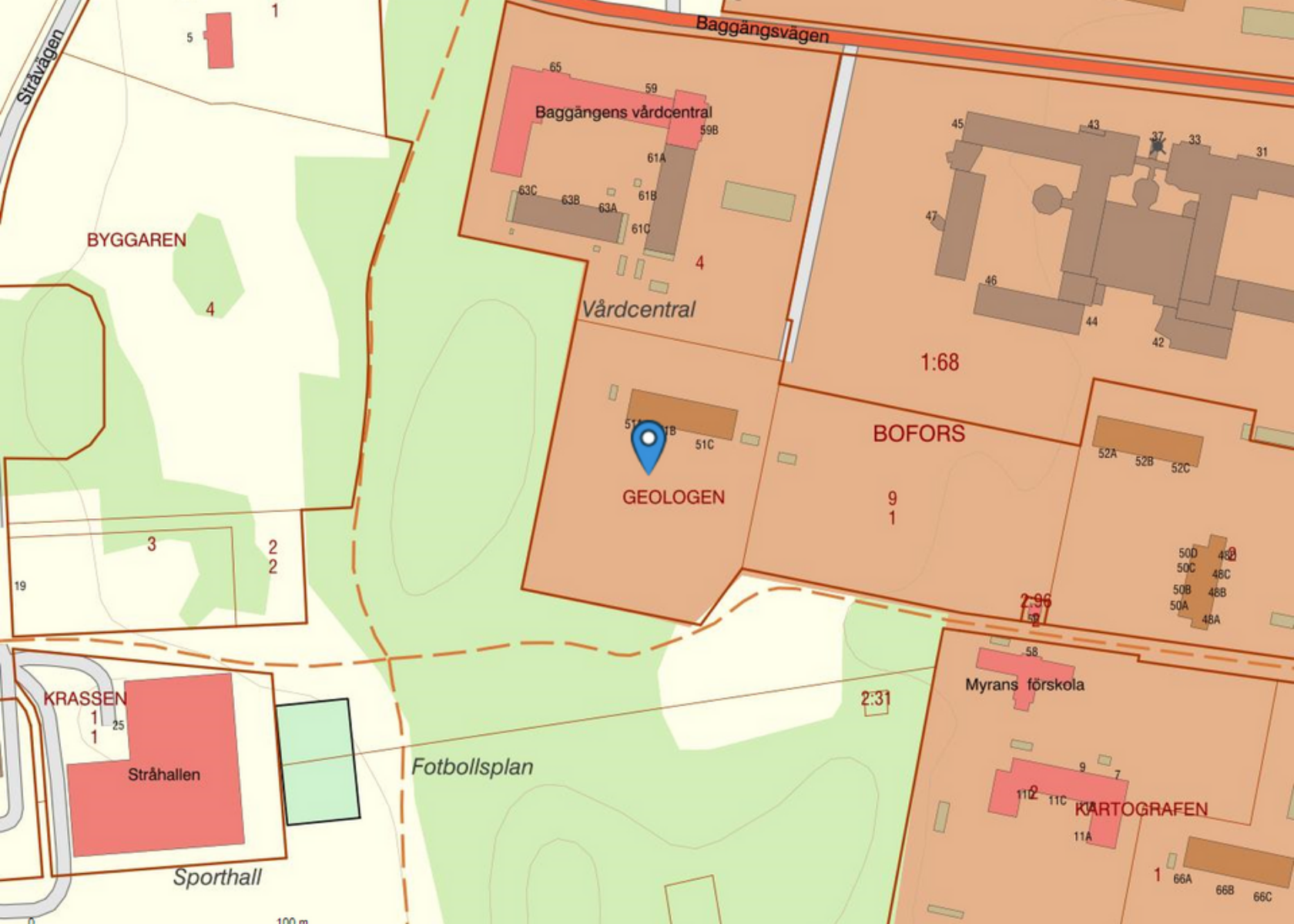
**LEJONS MÄKLARI**

Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



**LEJONS MÄKLARI**

Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Stråtvägen

Baggångsvägen

BYGGAREN

Baggängens vårdcentral

Vårdcentral

BOFORS

GEOLOGEN

Myrans förskola

KARTOGRAFEN

KRASSEN

Stråhallen

Sporthall

Fotbollsplan

100 m

5

1

4

3

2  
2

19

65

59

59B

61A

61B

61C

63C

63B

63A

4

45

43

37

33

31

1:68

51A

51B

51C

9  
1

52A

52B

52C

50D

48B

50C

48C

50B

48B

50A

48A

2:96

2:31

58

11D

11C

11A

9

7

1

66A

66B

66C

# Mervärden

- Stor expansion i Karlskoga
- Potentiellt hög avkastning 8 %
- Attraktivt läge med byggrätt
- Lågt pris per kvm



# Erik Lejon

Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke. Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Namn 070-9992990

[erik@lejons.se](mailto:erik@lejons.se)



# Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!

