

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Klassisk patriciervilla om 360 kvm i putsad tegel anno 1924

Patriciervilla med 10 rum och tjugotalsklassicistiska originaldetaljer i historiska delen av Simrishamn, vid Rosentorget känt för sina Österlenrosor. Renoverad enligt byggnadsvårdens principer med linolja, äggoljetempera och naturmaterial. Farrow & Ball och William Morris är tongivande inslag, liksom en genomgående art nouveau-färgpalett. Soliga uteplatser med gatsten, fikonsträd, nektarin – och kvitten, som är en klassisk kombination ihop med gåslever inom gastronomi. Vad passar väl bättre i Skåne!

Ehrenflyktsgatan 7

10 rok | 353 + 116 kvm | Tomt 637 kvm

10.500.000 kr/bud

Ansvariga mäklare

Pauline Ljung
+46739828052
pauline.l@sothebysrealty.se

Christina Löfsten
+46708107930
christina.l@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Vid det blomstrande Rosentorget med sina berömda väldoftande Österlenrosor, mitt i Simrishamns mest historiska kvarter, reser sig denna magnifika villa från 1924 – en byggnad som utgör ett av stadens verkliga arkitektoniska smycken, med arkitektur inspirerad av danskt sekelskifte. Villan är uppförd i putsat tegel med valmat tegeltak och karaktäristiska takkupor, i en stil som tydligt bär tjugotalsklassicismens ideal.

Med sina 360 kvm och tio rum erbjuder huset en sällsynt kombination av representativa sällskapsytor, privata gemak och tidlös arkitektonisk harmoni. Interiören är ett konstverk i sig: varsamt renoverad med respekt för historien och med byggnadsvårdens principer som ledstjärna. Linoljefärg, äggoljetempera och naturmaterial har vårdat fram en miljö där tidlös hållbarhet går hand i hand med samtida komfort. Interiört genomsyras villan av en art nouveau-inspirerad färgpalett, kulörer från Farrow & Ball, mönster och textilier från William Morris – en hyllning till tidens formspråk och Swedish Grace-estetikens lätthet. Elegant, återhållsamt och samtidigt storslaget. Köket kombinerar hantverksmässig enkelhet med elegans, medan salongerna bjuder på ljus, rymd och kontakt med trädgårdens grönska. De privata rummen andas lugn och harmoni, med generösa ytor och bevarade originalsnickrier.

Genom eleganta entrédörrar når vi tamburen och den generösa hallen med fönsterpardörrar, elegant välvd trappa, kapprum med smidesdetaljer i art deco och en gästtoalett med tidsenlig toalett och handfat från Burlington, originalkakel och tapet från brittiska Liberty London. Villan var den första i Simrishamn med vattenklosett, så gästtoaletten bär på lika mycket historia som elegans. Från hallen når vi biblioteket och sällskapsrummet med fiskbensparkett och en öppenspis, samt den inbjudande inglasade verandan som leder ut till terrass och trädgård med bl.a. vita rosor och blå bolltistel.

Via serveringsgången passerar vi förbi husets andra trappa till övre plan och landar i det moderna köket, som harmoniserar väl med 20-talets Swedish Grace-stramhet. Här finns ett ljuvligt skafferi bakom en dold vägg med eluttag och arbetsbänk för alla köksmaskiner som man vill dölja. Och här finns en originalsink och murstock med plats för kamin. Kökslådorna har träinredning och belysning. Intill finns ett gästrum samt en storslagen matsal (sammanslagen av ursprungligen två rum) med fyra höga fönster mot Rosentorget och havet, varav gavelfönstret har vackra blyinfattningar och färgat glas.

I anslutning till köksentrén ligger den rymliga tvättstugan, där det bl.a. finns ytterligare en diskmaskin för högtidsmiddagar med stora släkten. Från köksentrén når man även den soliga innegården såväl som vinkällaren. Ostbrickorna går det som ni förstår ingen nöd på; här skördar man så många egna fikon man önskar och här växer även nektarin – och kvitten, som med fördel kombineras med gåslever. I källaren finns utöver vinkällare även en bastu med plats för gym/spa intill, en praktisk verkstad för allt hantverksmässigt renoveringsarbete, pannrum samt flera förrådsutrymmen för alla antikrundor och historiska loppisfynd från Österlen.

Övervåningen når man via två trappor. Den stora eleganta välvda trappan tar oss upp till ett storslaget master bedroom som för tankarna till en svit på lyxhotellet Ett Hem, med nyrenoverad balkong och ett badrum "ensuite" som imponerar med klinker handmålat i Italien (danska Made a Mano), dubbla handfat i gotländsk kalksten med stativ tillverkat av lokal smed, vattenburen handduksvärmare från Burlington, inbyggda blandare överallt, dels en takdusch och dels ett inmurat kubformat badkar med utsikt över trädgården, samt vägghängd toalett. Väggarna i microcement/claystone förstärker spakänslan.

Härutöver ett omfamnande allrum med plats familjemys, lek, brädspel och kreativitet. I andra flygeln av huset når vi ett rymligt barnrum med stilsäker färgsättning. Det tredje sovrummet går i jordiga och roströda toner och har en egen walk-in-closet samt generösa ytor, precis som barnrummet intill. Den andra trappan leder upp till något så ljuvligt som ett övre kök, där man förr i tiden brukade tillreda frukost på sängen och kvällstéet. Idag används utrymmet som en s.k. reading nook och skrivbordshörna med ett övre bibliotek, men sinken är kvar för den som vill återta dess ursprungliga användning, liksom frukostvärmaren ovanpå elementet! Och är man inte redan charmad vid det här laget så finns en sagolik vind med vacker utsikt åt såväl söder som norr där vi blickar ut över Bergengrenska trädgården. Här finns så mycket förvaringsutrymme man behöver och potential finns att i samråd med konvertera vindsvåningen till fler sovrum.

Utanför väntar en insynsskyddad trädgård, präglad av kullerstensbelagda uteplatser, två fikonträd som bär generöst med frukt, nektarin och kvitten – en sydländsk känsla i Österlens mest pittoreska stad. I sydväst ligger ytterligare en stenlagd terrass med plats för utematbord såväl som solsängar och en elegant klassisk trädgård med blommor till husets alla vaser. Dessutom ett trädgårdsförråd med plats för cyklar – och ovanpå, barnens dröm, en brädkoja dit sommarfikat hissas upp. Från övervåningen och den omgivande miljön öppnar sig vyer mot hamnen, havet och vita sandstränder, bara några minuter bort. Detta är ett hem för den som söker det unika – en villa där historien sitter i väggarna, där estetiken är genomgående och där läget, mitt bland kullerstensgränder och kulturhistoriska byggnader, är oöverträffat.

Fakta

Bostaden
Adress: Ehrenflyktsgatan 7, 27232 Simrishamn
Kommun: Simrishamn
Område: Gamla Simrishamn, Österlen
Antal rum: 10 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Aspehejdan 17
Förbesiktigad: Ja

Storlek
Boarea: 353 kvm
Biarea: 116 kvm
Kommentar: Enl taxeringsinfo är boarean 340 kvm
Tomtarea: 637 kvm

Byggnad
Byggnadstyp: 1,5 planshus med källare
Byggår: 1924
Uppvärmning: Fjärrvärme, vattenburna element & öppen spis
Fönster: 2-glas, kopplade 1-glas, 1+1-glas
Fasad: Puts
Tak: Tegelpannor
Stomme: Murad
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Källare, platta på mark

Renoveringar: Totalrenoverat enligt byggnadsvårdsprinciper ca 2015 bla nytt badrum, borttagning av 60-talsrenovering, återställt till ursprunglig planlösning i 20-tals Swedish Grace-anda såsom nytt kök på original plats, renoverat balkong, fönster och ytskikt mm, nytt badrum, gästwc och tvättstuga, veranda ommurad och nya utvändigt plåtarbeten.
Försäkring, fullvärde: Ja
Uteplats: Uteplats med soligt läge och gatsten, fikonträd, nektarin och kvitten.

TV och bredband
Fiber finns

Ventilation
Självdrag

Energideklaration
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 117 kWh per kvm och år
Energiklass: D
Registrerad: 2025-09-25

Taxering
Totalt: 4.766.000 kr
Byggnad: 3.740.000 kr
Tomt: 1.026.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1975
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Driftkostnader
Kommentar: Fjärrvärme & vattenburna element. Öppen spis i vardagsrummet som fungerar, samt förberett för öppen spis i köket. Elkostnaden utgörs av elnät 9864 kr + 3904 kr. Österlen VA resp Ökrab ombesörjer VA resp renhållning.
Uppvärmning: 41.387 kr
El: 13.768 kr
Vatten/Avlopp: 12.347 kr
Renhållning: 4.697 kr
Driftkostnader totalt: 72.199 kr/år

Servitut
Tomtindelning (1981-04-09) Stadsplan (1948-10-08) Stadsplan (1938-10-21)
Fornlämning (1 st)

Pantbrev
Antal: 12
Belopp: 5.591.000 kr

























Södra gaveln.



Gatufasad.



nr 4.
1922.

Arkitekt
Yngve Herrström
Malmö, Tel. 31

Planritning: övre pl/källarpl

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Planritning: nedre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten

Tomtkarta

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.





Pauline Ljung

Registrerad fastighetsmäklare
M.Sc. Pol.
+46739828052
pauline.l@sothebysrealty.se



Christina Löfsten

Registrerad fastighetsmäklare
Civilekonom / DIHR
+46708107930
christina.l@sothebysrealty.se

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 sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten 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. Undersöknings-plikten 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 över- lämnas 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.

