

Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Idylliskt stenhus från 1840-talet med exklusiv modern interiör nära Ystads stränder

På skånska slätten finns den här L-formade skånelängan, som tillhört Marsvinsholms slott. Stilsäkert designad interiör med pittoresk exteriör av natursten och idyllisk omgivning, en kvart från Ystads stränder. Utsökt sommarhus såväl som permanentboende med planlösning lämpad för generationsboende eller uthyrning. Omskriven i många inredningsmagasin nationellt som internationellt. Här upplever man en sällan skådad fingertoppskänsla av medveten design samt bländande vyer och omgivningar. Beläget mellan tre slott, böljande fält och kullar samt ett hänförande promenadstråk längs Krageholmssjön och intilliggande bokskog.

Gamla Lundavägen 418

8 rok | 311 + 60 kvm | Tomt 1.412 kvm

7.700.000 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

På skånska slätten finns den här L-formade skånelängan, som tillhört Marsvinsholms slott. Stilsäkert designad interiör med pittoresk exteriör av natursten och idyllisk omgivning, en kvart från Ystads stränder. Utsökt sommarhus såväl som permanentboende med planlösning lämpad för generationsboende eller uthyrning. Omskriven i många inredningsmagasin nationellt som internationellt. Här upplever man en sällan skådad fingertoppskänsla av medveten design samt bländande vyer och omgivningar. Beläget mellan tre slott, böljande fält och kullar samt ett hänförande promenadstråk längs Krageholmssjön och intilliggande bokskog.

Interiör

I entrén omfamnas man av en ljus möblerbar hall som leder vidare in till hemmets hjärta vardagsrummet med dubbel takhöjd på 6,5 m och öppet inock, vilket ger en nästan sakral känsla. God plats för soffgrupp såväl som läsplatser, och här finns möjlighet att njuta av ett härligt ljusflöde från fönstren. Intill ligger kök i öppen planlösning och i samma stilsäkra uttryck. Öppna kakelhyllor och maskinell utrustning från Gaggenau, Siemens och Gram. Det öppna köket är utmärkt för sociala sammankomster för familj och vänner likväl att umgås i som att laga mat i en härlig atmosfär. Två sovrum, varav det ena idag används som arbetsrum, samt ett stilrent badrum på nedre plan. Dessutom en stor ateljé och ett rymligt skafferier. Förberett för gästwc intill terassdörren.

Betongtrappa upp till övre plan med sällskapsrum/bibliotek och ett hänförande master bedroom med såväl walk-in-closet som garderober. Djupa fönsternischer, vitmålade väggar och naturella takbjälkar ger en ljuvlig karaktär. Här är även förberett för ett ensuite badrum.

På övre plan ligger också en fullt utrustad gästlägenhet med separat ingång. Lägenheten kan även nås direkt via huset. Kök från Nordiska kök och badrum i microcement. Storslagen panoramautsikt genom de stora glaspartierna över fält, trädkronor och horisont. Sober färgskala, gråa betonggolv samt vitputsade väggar ger en harmonisk miljö.

Exteriör

Uppvuxen underbar trädgårdstomt med träd, syrener, rosor och pioner som omsluter huset. Huset är registrerat som 211 kvm boarea och 60 kvm biarea i fastighetsregistret men har efter utbyggnad nu 311 kvm boarea och 60 kvm biarea (vilket avser garaget) enligt säljaren. Garaget och gästlägenheten ligger i vinkel till huset och uteplatserna ligger i olika väderstreck, vilket gör att man kan optimera de olika väderstreckens möjligheter när det gäller att fånga solen. Härifrån har man nära till Ystads vackra stränder och stadskärna, samt promenadavstånd till Krageholmssjön och den härliga bokskogen intill. Här omges man även av inte mindre än tre vackra slott och flertalet matproducenter av närodlade läckerheter.



Fakta

Bostaden

Adress: Gamla Lundavägen 418, 27191 Ystad
Område: Väster om Ystad, mellan de tre slotten
Krageholm, Marsvinsholm och Bjärsjöholm.
Kommun: Ystad
Antal rum: 8 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Hunnestad 17:2
Byggnadstyp: 1½-plansvilla i vinkel
Byggnadsår: 1840-tal
Byggnadsår kommentar: Genomgripande
renovering 2007
Uppvärmning: Bergvärmepump entréplan,
luftluftvärmepump övre plan, samt golvvärme
Besiktigad: Ja
Fönster: Dubbelkopplade
Fasad: Natursten och vit puts
Tak: Papp
Stomme: Natursten
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Betongplatta
Grundmur: Natursten
Plåtarbete: Lackerad plåt
Ventilation: Självdrag samt AC på övre plan
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp
(källa: Ystad kommun)
Renoveringar: Totalrenovering 2007.
Råvindar har totalrenoverats 2020 resp 2023
(ovanvåningens råvind har blivit ett stort sovrum
m KLK och förberett för badrum, garaget har fått
bjälklag och en lgh har byggts ovanför garaget).
Byggnad övrigt: Ursprunglig statarlänga
Övriga byggnader: Kopplat garage
Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Fiber och TV via Ystad stadsnät

Uteplats: Balkong/takterass med utsikt, trädgård
och uteplatser i tre väderstreck
Parkering: Grusbelagd uppfart och
parkeringsplatser samt rymligt garage

Storlek

Boarea: 311 kvm
Biarea: 60 kvm
Tomtarea: 1.412 kvm
Areakälla: taxeringsinformation
Kommentar: Säljarens uppgifter
Vacker trädgård med rosenbuskar och
grusbelagda uteplatser med utsikter över gröna
kullar och böljande fält.

Driftkostnader

Kommentar: Elkostnad 46 010 kr/år varav elnät
28 626 kr/år och elförbrukning (inkl uppvärmning
dvs för värmepump)
17 384 kr/år.
Personer i hushåll: 2
El: 46.010 kr
Vatten/Avlopp: 7.040 kr
Renhållning: 3.000 kr
Försäkring: 6.800 kr
Driftkostnader totalt: 62.850 kr/år

Taxeringsvärde

Totalt: 5.227.000 kr
Byggnad: 4.492.000 kr
Tomt: 735.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2009
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr



Energi

Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 109 kWh per kvm och år
Energiklass: F
Registrerad: 2015-04-14

Servitut

Förmån: Officialservitut Väg, 12-SKÅ-324.1

Inteckningar

Totalt: 3.306.000 kr
Pantbrev, antal: 13

























Tomtkarta



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.





Pauline Ljung

Registrerad fastighetsmäklare
+46739828052
pauline.l@sothebysrealty.se



Christina Löfsten

Registrerad fastighetsmäklare
+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 köpares 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.



Gamla Lundavägen 48 | Väster om Varde, mellan de 3 slotten Krageholm, Marsvinsholm och Bjärsjöholm.