







## Unik Ystad-fastighet i historiska kvarter.

På utmärkt läge, mellan Norra promenaden och stortorget, erbjuds nu en vacker fastighet med generösa ytor både vad gäller tomt och bostad.

**Sladdergatan 13 | Ystad centrum**  
**10 rok | 350 kvm | Tomt 657 kvm**  
**12.900.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Mäklare, 0739-82 80 04  
markus.h@sothebysrealty.se

Regementsgatan 88, 217 51 Malmö  
malmo@sothebysrealty.se  
040 - 838 00





## Beskrivning.

Hörnfastigheten är belägen där Sladdergatan möter Västra Vallgatan och omgivningarna består av pittoreska gatuhus och park. Tomten är mycket unik i dessa kvarter tack vare stora ytor i söder med ytterst fritt läge. Flera uteplatser och trädgårdsytor skapar behagliga umgängesplatser samtidigt som det finns flera biluppställningsplatser innanför den mur- och grindomslutna tomtytan. Förutom bostadshuset finns även ett litet gårdshus och byggrätt för komplementbyggnad om 70 kvm.

Huvudbyggnaden har en boarea om 350 kvm fördelade på två liknande våningsplan. I dagsläget används dessa som två separata lägenheter men tidigare har bottenplan utgjort lokal för verksamhet. Möjligheterna att disponera byggnaden efter egna önskemål är stora med allt från en enda stor bostad till uppdelning i 3-4 lägenheter. Utöver detta finns också källarplan.

Byggnaden är mycket välbevarad. Exteriört möter entréplanet vitputsade ytor andra planets gultglade fasad. Spegeldörr med överljus välkomnar till entrén med storslagen trappa i terrazzosten som sammanbinder våningsplanen. Planlösningen är i stort sett identiska på de båda våningarna och flera av rummen ligger i fil. Tidstypiska detaljer som vackra takrosetter och stuckaturer möter fiskbensmönstrad ekparkett. Tre kakelugnar och en kamin ger härlig atmosfär och utsikten mot Mariakyrkan och kringliggande takåsar är imponerande.

På kort promenadavstånd finns stortorget med livlig torghandel, inte minst på sommaren, samt gågatan med många trevliga restauranger och butiker. Ett par kvarter ner ligger välkända Ystad teater samt den livliga småbåtshamnen med dess intilliggande sandstrand. Tågtrafiken från Ystad skapar mycket god förbindelse med Malmö, Köpenhamn och Kastrup flygplats.







## Fakta.

Adress: Sladdergatan 13, 271 35 Ystad  
Område: Ystad centrum  
Kommun: Ystad  
Antal rum: 10 rum och kök  
Pris: 12 900 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: OTTILIANA 1  
Byggnadstyp: Tvåplanshus med källare  
Byggnadsår: 1909  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Fönster: 2-glas och 3-glas  
Eldstad: Kamin och kakelugn  
Fasad: Tegel  
Tak: Plåt  
Stomme: Tegel  
Bjälklag: Gjutet och träbjälklag  
Grundläggning: Källare  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Mekanisk frånluft  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Kommunalt avlopp.

Storlek  
Tomtarea: 657 kvm  
Boarea: 350 kvm  
Kommentar: Borean är taxerad som 160 kvm.

Driftskostnader  
Kommentar: Renhållning är inkluderat i  
V/A-kostnaden.  
El: 721 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 658 kr/mån  
Sotning: 4 372 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 5 751 kr/mån

Taxeringsvärde  
Totalt: 4 606 000 kr  
Byggnad: 2 786 000 kr  
Tomt: 1 820 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 223  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 287 kr

Energi  
Energistatus: Ej utförd

Inteckningar  
Totalt: 7 700 000 kr  
Pantbrev, antal: 9





































# Planritning.

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

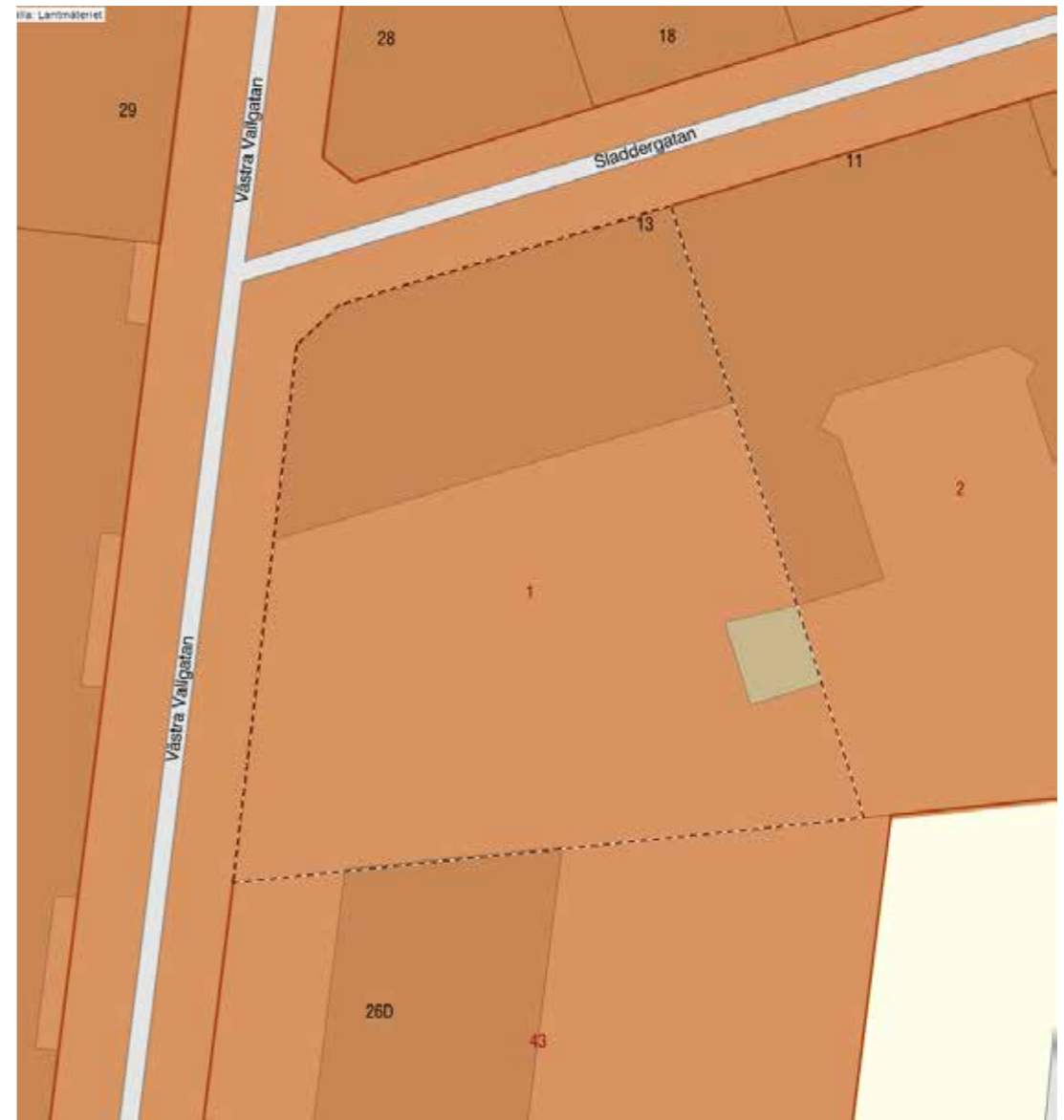
Entréplan



Övervåning



# Tomtkarta.







## Markus Hultman.

Registrerad fastighetsmäklare | Kontorsansvarig  
Skanör-Falsterbo  
0739-82 80 04  
markus.h@sothebysrealty.se

Varje uppdrag är ett förtroende, jag gör mitt yttersta genom hela affärsprocessen. Det resulterar ofta i långsiktiga kundrelationer. Genom att vara lyhörd och engagerad tar jag mig an affären med maximalt fokus. Varje försäljning är unik och tillsammans utformar vi en försäljningsplan baserad på bostadens karaktär, Er situation och det aktuella marknadsläget.

Strategi & timing är ledord för en lyckad affär. För att lyckas skapa de bästa förutsättningarna har jag kontakt med flera angränsande branscher som bank och placering, bygg och de olika myndigheterna med anknytning till mitt arbete. Med detta synsätt var valet, att agera under mörkblå flagg, naturligt - Sotheby's International Realty är ett självklart bolag.

## 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

när 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. 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](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



