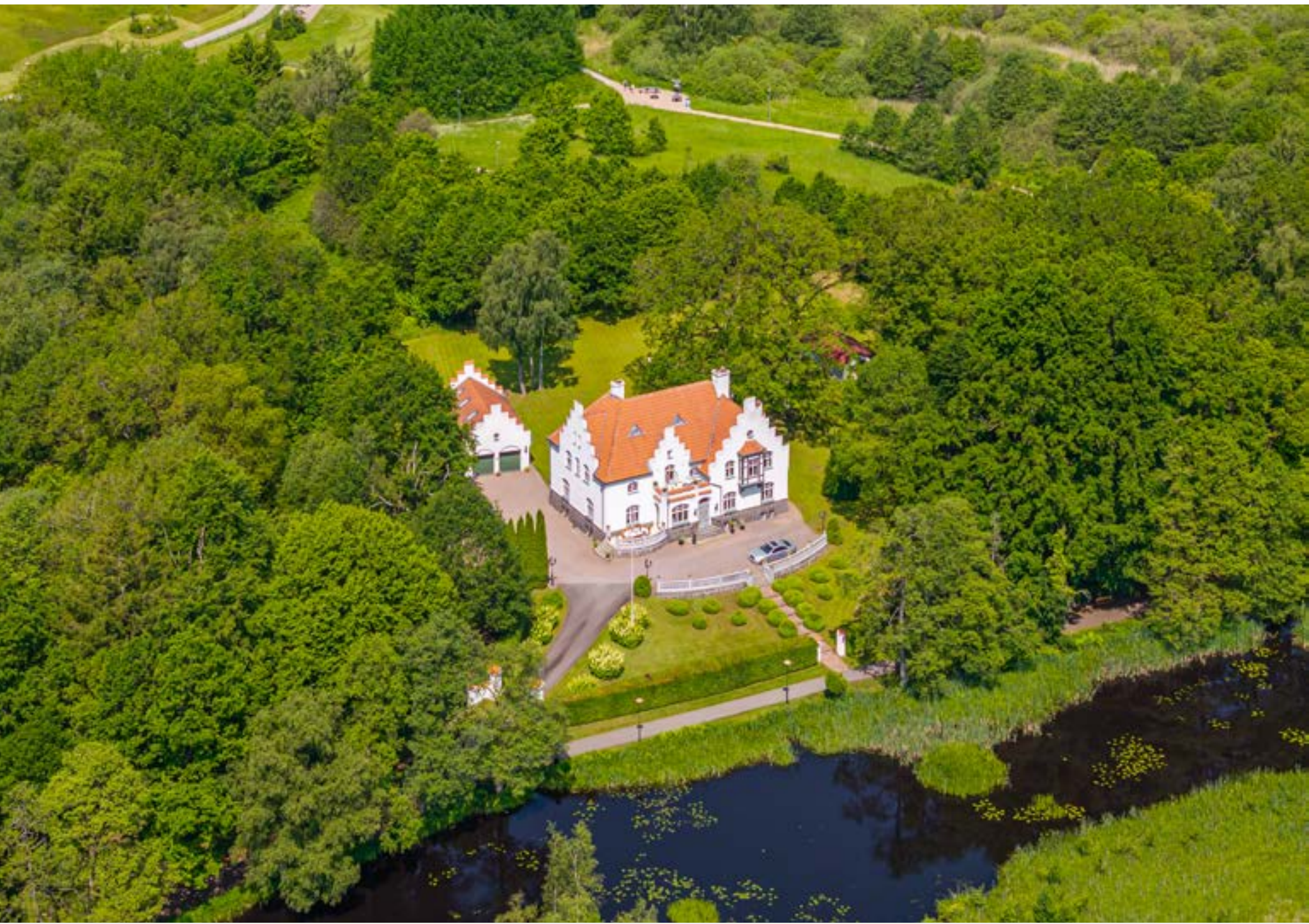


Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY





Anrik slottslík villa anno 1907 – en historisk pärla med magnifik trädgård endast 20 min från Lund

Välkommen till en extraordinär slottsliknande villa i nationalromantisk stil från år 1907 – ett storslaget boende i en klass för sig. Med en totalarea om ca 1 000 kvm, fördelat på fyra våningsplan och sidobyggnader, och omgiven av en parklik trädgård, erbjuder denna fastighet en unik kombination av historisk karaktär, elegans och modern komfort. Denna ståtliga sekelskiftesvilla reser sig med en imponerande fasad i vit puts, kontrasterad av ett brant valmat tegeltak och korsvirkesburspråk.

Välkommen till ett av de mest unika boendena i Sverige – en plats att förälska sig i.

Villa Backa 1

19 rok | 403 + 574 kvm | Tomt 4.462 kvm

17.500.000 kr/bud

Ansvarig mäklare

Pauline Ljung

+46739828052

pauline.l@sothebysrealty.se



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

Beskrivning

Byggnaden kröns av trapptornsgavlar, dekorativa takkupor och en praktfull balkong prydd med gjutna urnor – tydliga avtryck av nationalromantisk arkitektur, influerad av dåtidens slottsbyggnader. Den storslagna allén och uppfarten, de välansade buskarna och den monumentala entrétrappan i natursten förstärker det pampiga intrycket redan vid ankomst.

Villan har varsamt restaurerats för att bevara sin ursprungliga praktfullhet, med tidstypiska detaljer såsom spegeldörrar, stuckaturer, festonger, väggdekorlister, takrosetter, bröstpanel, öppna spisar, generös takhöjd och original trägolv. Samtidigt finns all komfort man kan önska i form av flertalet badrum och walk-in-closets, två påkostade kök, vinkällare, biljardrum, bibliotek, generösa sällskapsytor och hänförande sovrum till alla gäster. Kulturhistorisk finansiering från Länsantikvarieämbetet har erhållits för delar av restaureringen. Ägaren har tilldelats ett byggnadsvårdpris för sin restaurering av Villa Backa.

Representativ entréväning med flera matsalar och salonger, bibliotek, fyra entréer varav en med platsbyggda finsnickerier för skoförvaring, två högspolande gästtoaletter (Duravit "1930"), ett gästrum med WIC och ensuite samt ett hantverksbyggt kök (från Canadaköket i Uppsala) med 100 cm bred gasspis (från italienska Ilve), en serveringsgång med finsnickrade vitrinskåp samt anslutning till vinkällaren en trappa ner. Om fyra matplatser inte vore nog så finns även en terrass i söder med utsikt över Backadammen och ståtliga cypresser (tujor) som för tankarna till franska slott, där man kan avnjuta frukostar och måltider med hotellkänsla.

En praktfull välvd trappa leder upp till mellersta våningen, där man möts av en välkomnande slottslik övre hall på ena sidan och en balkong på andra sidan av trappan, som i England kallas för “gallery” för att man här hängde familjeporträtt att beskåda. Hela sex sovrum, varav ett idag används som kontor. Det ljusblå master bedroom lämnar få oberörda – en praktfull sagolik svit med festonger mellan de fem fönstren, burspråk, utsikt över trädkronor och sjön samt två WIC. Skulle dessa inte räcka finns en enorm WIC intill, liksom ett generöst badrum med dubbla viktorianska handfat (av italienskt lyxfabrikat Hatria Dolcevita), badkar och takdusch i alkov, samt platsbyggd förvaring. Övriga sovrum har alla begåvats med guldkantade attribut; ett har en stor balkong med hänförande utsikt över sjön, trädgården och allén. Ett annat har egen WIC och ensuite duschrum (Villeroy & Boch). Ett tredje har en enorm rymd och utsikt åt två väderstreck. Och de övriga två har egen WIC resp. anslutning till platsbyggd skoförvaring. Vindstrappan leder upp till en mycket vacker sagolik vindsvåning med generös takhöjd, takbjälkar och många vackra fönster. Möjlighet finns att konverteras till ytterligare ett våningsplan boyta, efter avstämning med Höörs stadsbyggnadskontor. Ritning finns framtagen på fyra gästrum med fyra tillhörande ensuite badrum.

Nederst finns en suterrängvåning, lika ombonad som resten av villan, med italiensk klinker och italiensk belysning, rustik vinkällare, biljardrum/sällskapsrum, gästrum, matsal med fungerande gjutjärnsspis, en foajé med fungerande gjutjärnskamin och bar (foajén kan konverteras till ytterligare en salong om väggen till förrådet tas ned), generöst skafferi och förråd. Här finns möjligheter att driva olika typer av verksamheter (givetvis med stadsbyggnadskontorets godkännande), såväl som utrymme för familjens alla sportintressen och hobbies. Här finns även en tvättstuga med ytterligare ett fullt utrustat kök –

och vill man driva restaurang så finns en entré från trädgården med given plats för hovmästarbord invid den antikvita kaminen. Alldeles intill finns ett ståtligt badrum i natursten (italienska Hatria Dolcevita) – ett perfekt spautrymme som komplement till en framtida pool i trädgården. Nytt pannrum med bergvärmepump (omkring 2005-2007).

Den vackra parkliknande trädgården är en fristad i sig – oändlig gräsmatta, skuggande himmelshöga lövträd, enorma rhododendron, välansade mjukt runda buskar, flera sittgrupper och gott om utrymme för umgänge och avkoppling. Här ges möjlighet till kräftskivor, trädgårdsfester och sommarmåltider. Fastigheten ramas in av den vackra sjön nedanför, som skapar en sagolik spegelbild av villan.

Garaget är arkitektritat, byggt år 2000, lika gediget som en villa (med likadana trappstegsgavlar och arkitektoniska stil som villan) och kan enkelt konverteras till en bostadsvilla med glaspartier istället för garageportar. Här ryms fyra bilar och utöver den platsbyggda förvaringen. På markplan finns badrum, städskrubb samt en avskild hall med trappa upp till övre plan, gästvåningen, med sovrum och stort allrum som idag används som ateljé och kontor.

Fastigheten är belägen i ett lugnt och mycket eftertraktat villaområde, med närhet till både naturens stillhet och vardagens bekvämligheter. Här bor du representativt, rymligt och naturnära – i en miljö där tidlös elegans möter modern livskvalitet. Quiet luxury i sin renaste form – ett slottslikt liv på landet med storstadslyx bara minuter bort. Med endast 10 minuters promenad till Höörs station når du Lund på 20 minuter, Malmö på under 40 och Köpenhamn på drygt en timme – en oslagbar kombination av lantlig ro och urban tillgänglighet. Runt fastigheten slingrar sig den nyanlagda Villa Backa-stigen – en vacker vandringsled skapad för att lyfta platsens unika omgivningar. Leden löper genom den cirka 7 hektar stora parkliknande miljön som omger villan, där du promenerar förbi spegeldammen och längs cypresserna som ramar in denna stillsamma oas. Här finns också ett utegym och flera sittplatser – perfekt för både vardagsmotion och rogivande reflektion. För den som söker djupare återhämtning ligger ett av Skånes mest exklusiva spa – det arkitektritade Andrum Spa – endast två minuters promenad från entrén. En självklar förlängning av hemmets lyx och harmoni. Utöver det väntar ett rikt och varierat utbud i Höör och dess omgivningar. Vandra i Frostavallens sagolika skogar, bada eller fiska i Vaxsjön och Ringsjön – bara tio minuter bort med bil. Mat och kultur är ständigt närvarande: njut av lunch på Gästis eller Åkersberg, eller ta en kulinarisk utflykt till någon av de närliggande gourmetrestaurangerna. För den som uppskattar närodlat och hållbart erbjuds ett stort utbud av lokalproducerade varor från traktens gårdar – med REKO-ringens utlämning endast 300 meter från huset.

Vill du uppleva ännu mer av Skånes natur är möjligheterna oändliga: ta en dagstur till Söderåsens nationalpark med milsvid utsikt och dramatiska raviner, paddla längs Rönne å eller bege dig österut till Österlens kust och hav – allt inom bekvämt räckhåll från Villa Backa. Upplev konsertkvällar med gästartister, besök Bosjökloster, och spela en runda på en av Skånes mest ansedda golfklubbar. Skånes Djurpark och flera familjevänliga aktiviteter gör området levande året om. Välkommen till en plats där varje dag präglas av kvalitet, skönhet och stillsam lyx – ett av Sveriges mest unika boenden. En plats att förälska sig i.



Fakta

Bostaden
Adress: Villa Backa 1, 24332 Höör
Område: Höör Väster, Mellanskåne
Kommun: Höör
Antal rum: 19 rum
Ägandeform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Åkersberg 2:2
Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare och vind
Byggnadsår: 1907
Byggnadsår kommentar: Nationalromantisk arkitektur
Uppvärmning: Bergvärme installerad ca 2005-2007
Besiktigad: Nej
Fönster: Kopplade originalfönster
Fasad: Puts
Tak: Tegel (2014)
Stomme: Tegel
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Källargrund
Grundmur: Natursten granit
Plåtarbete: Zink (enstaka plåtdetaljer)
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp. Det finns därutöver två egna brunnar, den ena används till värmepump och bevattning av trädgård, den andra är oanvänd. Alla VA-ledningar är nya.
Renoveringar: Omfattande omsorgsfulla renoveringar tillbaka till originalskick. Huset har totalrenoverats från år 1997 fram till 2005. Flertalet byggnadsfirmor har använts ex; Levins Elektriska, Mats Elfirma, Åkerholms Rör, Johnny Herrstedts rör, Octopus Energy, Stuckatur Firma Hans Räthel AB mfl. All el är utbytt samt rör och vatten är utbytt. 85% av alla element i huset är nya. Varje år utför säljarna löpande underhåll på fastigheten, vilket ofta omfattar ommålning av fönster, andra målningsarbeten och dyl (kostnad ca 20 000 SEK per år i löpande förbättringar).

Byggnad övrigt: Byggt åt bruksingenjören Otto Nilsson och på hembygdsföreningens hemsida finns foton av när han hämtas upp av sin kusk med häst och vagn utanför Villa Backa.

Övriga byggnader: Arkitektritad isolerat dubbelgarage (år 2000) i två plan med gästlägenhet, samt en vackert restaurerad sidobyggnad som idag används som trädgårdsförråd men är stort nog som gästhus. Här finns även den vackraste lekstuga man kan tänka sig i samma arkitektur som villan och garaget med trappstegsgavlar.

Försäkring, fullvärde: Ja
TV och bredband: Telia bredband (650 kr/mån)

Uteplats: Terrass i söder för frukostar och luncher med fransk slottskänsla, balkong i sydöst för morgonkaffet med hänförande sjöutsikt, plan gräsmatta i väster bakom huset för grillmiddagar, loungegrupp och solsängar i om sol hela dagen även här.
Parkering: Isolerat dubbelgarage samt generös uppfart och allé.

Storlek
Boarea: 403 kvm
Biarea: 574 kvm
Tomtare: 4.462 kvm
Areakälla: taxeringsinformation
Kommentar: Biarea enl säljarens uppg (källare 190, garage 145, vind 185, förråd 54 kvm exkl förrådsloftbiarea).
Parkliknande storslagen trädgård som fortsätter i ortens stadspark, oändlig plan gräsmatta omgiven av höga lövträd, grusad allé och uppfart och lummig backe ned mot Backadammen där man kan fiska.

Driftkostnader
Kommentar: Rehållning: fyrfackskärl, 14-dagarstömning. Kraftringen: 63 öre per kWh och fast avgift 1076 kr/mån. Nordic Green Energy: rörligt pris tex 47 öre juni, 74 öre maj och fast avgift 40 kr/mån. Försäkring för "slott och särskilda bostadshus", försäkrat värde 29 439 000 kr, lösöre 2 700 000 kr. Sotning: ca 1500 kr/år, beror på hur många öppna spisar de tar.
Personer i hushåll: 3
El: 63.000 kr
Vatten/Avlopp: 11.400 kr
Renhållning: 3.000 kr
Försäkring: 27.300 kr
Driftkostnader totalt: 104.700 kr/år

Taxeringsvärde
Totalt: 4.500.000 kr
Byggnad: 3.710.000 kr
Tomt: 790.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1929
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.074 kr

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 119 kWh per kvm och år
Energiklass: D
Registrerad: 2020-07-20

Servitut
Förmån: Officialservitut Väg, 12-HÖÖ-1735.1
Ändring av detaljplan (2010-06-01) Detaljplan (2006-12-20)

Inteckningar
Totalt: 4.600.000 kr
Pantbrev, antal: 11





















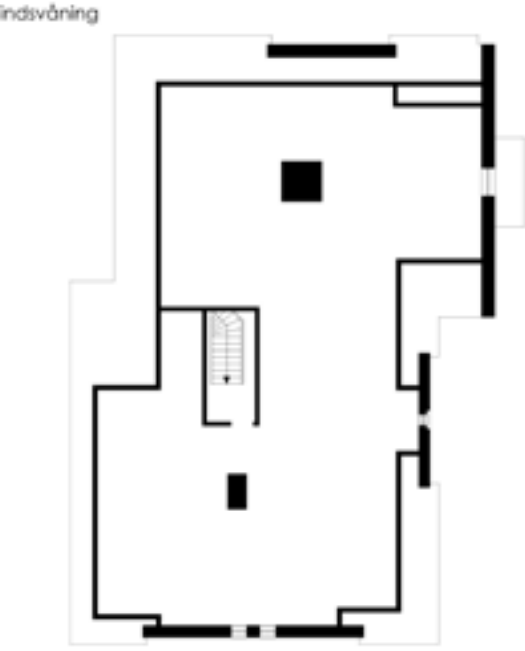




Planritning



Planritning

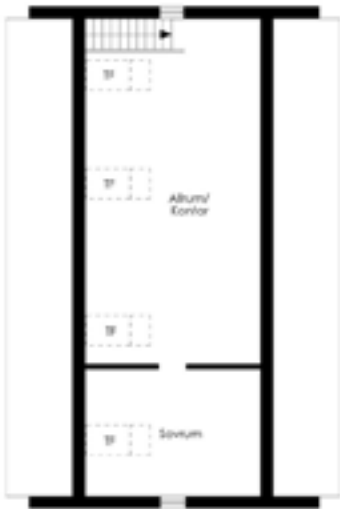


Planritning

Garage markplan



Garage övre plan



Tomtkarta





Pauline Ljung

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

Med över 15 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, försäljning, inredningsdesign och home staging har jag utvecklat ett skarpt öga för detaljer och en djup förståelse för fastighetsmarknaden. Min passion för fastighetsaffärer handlar inte bara om att förmedla bostäder – det handlar om att skapa värde och möjligheter för mina klienter.

Mitt mål är alltid att överträffa marknadspriset och att se till att du som klient blir mer än nöjd. Med min erfarenhet och dedikation och vårt starka varumärke - Skeppsholmen Sotheby's International Realty, kan jag erbjuda dig marknadens främsta marknadsföring, både digitalt och i print. Tillsammans med en stark närvaro på sociala medier ser vi till att din fastighet får den uppmärksamhet den förtjänar – en strategi som jag vet är avgörande för att maximera värdet på din bostad.

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.



Villa Backa 1 | Höör Väster, Mellanskåne