



E



Ahlgrens väg 30-8

Ahlgrens väg 30-8

Välkommen till en idyllisk fastighet där historia möter nutid – en plats att njuta av året om! Här erbjuds två klassiska skånelängor med vasstak, i en rofylld miljö. Omgivningarna består av öppna landskap och läget är helt ogenerat. På promenad- och cykelavstånd nås även Sandhammarens och Backåkras naturreservat och några av Österlens vackraste stränder.

I boninghuset uppfört 1860 finner vi förutom sju rum och kök en massa charm, så som putsade väggar, spröjsade fönster, spegeldörrar och synliga takbjälkar. Därtill kan vi njuta av det fristående gästhuset uppfört 2014, vilket har allt som krävs. Vi finner ett härligt öppet rum med kök och allrum, badrum och två sovrum. Perfekt för familj, vänner eller som generationsboende.

Läget är oslagbart – insynsskyddat och omfamnat av grönska, men ändå öppet mot det böljande österlenska landskapet i norr och den trolska skogen och kritvita stranden i söder. En promenad längs stigarna leder dig genom skogens dofter av tall och mossor, tills den plötsligt öppnar sig och stränderna breder ut sig framför dig.

Fastigheten har omsorgsfullt förädlats genom åren med tidstypiska detaljer som vasstak, spröjsade fönster och stenlagda gångar. Trädgården är en grön oas med blomstrande växter, träd och fågelsång. Här kan barnen leka under den ståtliga eken, medan du njuter av kaffet på någon av uteplatserna eller i orangeriet. Gästhuset har en egen uteplats i västerläge – en perfekt plats att se solen sänka sig över fälten.

En plats för avkoppling, naturupplevelser och livskvalitet – välkommen hem!

Boarea: 133 m²
Rum: 10 varav 7-0 sovrum
Tomtarea: 3 770 m²
Pris: 6 450 000 kr



Marcus Ekström

Fastighetsmäklare
0709-398286
marcus.ekstrom@maklarnaekstrom.se



"Välkommen till en idyllisk
fastighet där historia möter
nutid"





"...en massa charm, så som
putsade väggar, spröjsade
fönster, spegeldörrar och
synliga takbjälkar."





Boningshus

Entré från trädgårdssidan, där vi kliver in i husets hjärta – ett rymligt matrum med öppet inock. Här skapas en inbjudande atmosfär för både vardagsliv och middagar i gott sällskap. Köket, som ligger i direkt anslutning, har en praktisk matplats och en dörr som leder ut till en av flera uteplatser, stenläggningar och omgiven av en skyddande mur. I trädgården finns många alternativa uteplatser, bland annat under pergola eller i det inbjudande växthuset. Köket har fått uppgraderad maskinell utrustning med spishäll och ugn (2021), mikrovågsugn (2022) samt kyl och frys (2023). Fläkt och diskmaskin är av något äldre modell, från 2010 respektive 2007.

Bostaden har en charmig och välbevarad interiör där många tidstypiska detaljer finns kvar, såsom breda golvtillor och synliga bjälkar. Vi finner ett allrum med öppen spis, ett sovrum med plats för dubbelsäng och ett extra rum som kan användas som kontor eller gästrum. Här finns även badrum och en separat toalett, nyrenoverad i klassisk stil och med golvvärme. Duschrummet har nyligen fått en uppfräschning med putsade väggar samt en ny duschkabin och badrumsinredning.

Övre plan rymmer ytterligare tre sovrum, fördelade på två separata uppgångar. Ett av sovrummen har en mindre ingång, vilket gör det till ett mysigt krypin – perfekt för barnen.

Gästhus

Gästhuset, som uppfördes så sent som 2014. Vi finner en fin mix av det genuina exteriöra uttrycket och den moderna och stilrena interiören. Här finns allt för att de tillresta gästerna ska ha det bra, såväl vinter som sommar. Entré med klinkergolv, allrum/kök med egen uteplats utanför terrassdörren, badrum med golvvärme och kombinerad tvättmaskin/torktumlare (2024). Köket är från Smedstorpskök och harmonierar fint med de putsade väggarna. På övre plan finns två fina sovrum och ett litet allrum.

"Här skapas en inbjudande atmosfär för både vardagsliv och middagar i gott sällskap."







"Övre plan rymmer
ytterligare tre sovrum,
fördelade på två separata
uppgångar."





"Gästhuset, som uppfördes
så sent som 2014, har en
egen uteplats."





Kortfakta

Typ: Friliggande villa
Upplåtelseform: Friköpt
Fast.beteckning: Hagestad 117:1
Adress: Ahlgrens väg 30-8
Postort: 27177 Löderup
Område: Backåkra
Kommun: Ystad
Boarea/biarea: 133/15 m²
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 10 rum & kök, varav 7-0 sovrum
Tomtarea: 3 770 m²
Pris: 6 450 000 kr

Byggnad

Byggnadstyp: 1 ½ plan
Byggnadsår: 1860 och 2014
Stomme: Troligen lersten
Fönster: 2-glasfönster (kopplade bågar)
Bjälklag: Trä
Grundmur: Gråsten
Tak: Vasstak
Grund: Krypgrund/torpargrund
Uppvärmning: Luft/luft-pump, direktverkande el, eldstad
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp i form av minireningsverk, anlagt och godkänt 2024.
Ventilation: Självdrag
Renovering: 2006:
Anslutning till kommunalt vatten.
2007:
Ny mur vid uteplatsen.
2010:
Vasstak huvudbostaden. Adam Ooms AB.
2014:
Byggt gästhuset. Hagestad bygg AB har byggt och K-G Svenssons byggkonsult har ritat byggnaden.
2014:
Uppförande av pergola och marktegel på uteplatsen. Trädgård total AB.
2015:
Ny terrassdörr i köket. Hantverkarna Syd AB.
Fiberanslutning (Ystad Energi).
2017:
Renovering toalett i huvudbostaden. Elektrisk golvvärme.
Hagestad bygg AB
2018:
Byggt växthus/orangeri från Classicum. Hagestad bygg AB
2020:
Målning sovrum 1 i huvudbostaden, Hagestad bygg AB.
Renovering kök/nytt innertak. Hagestad bygg AB
2021:
Ryggnig båda husen. Vasstakservice Syd AB
2023:
Målning sovrum 2 i huvudbostaden, samt renovering duschutrymme. Hagestad bygg AB. Anläggning av trädgård mot norrsida, gjort slänt och planterat buskar. Ystad

trädgårdsservice. Installerat luft/luftvärmepump. AC Månsson AB. Ny ytterdörr, Ystad Specialsnickeri AB.
2024:
Nytt trädäck vid gästhuset. Trädgård total A3. Nytt minireningsverk. M Björks gräv AB
Övriga byggnader: Gästhus uppfört 2014. Bostaden är på 45 kvm och därtill finns ett förråd på 15 kvm, vilket går att införliva med bostaden genom att öppna upp väggen mellan. Byggt på gjuten platta, murad stomme, putsad fasad och med vasstak. För rumsbeskrivning, se interiörbeskrivning.

Tomten

3 770 m². Här finns flera uteplatser i olika väderstreck, vilket gör det enkelt att hitta en plats för varje tillfälle. En av uteplatserna ligger smidigt i anslutning till köket, och under den charmiga pergolan kan man njuta av kvällssolen när den går ner.

Det vackra orangeriet från Classicum, med sitt tegelgolv och el indragen, blir en härlig plats att följa årstidernas skiftningar. Här kan man njuta av vårens första solstrålar och samtidigt undkomma sensommarens dag under ljumma kvällar.

TV- och internetanslutning

TV: Via fiber Internet: Fiber

Driftkostnader

Uppvärmning: 41 930 kr
Vatten/avlopp: 4 400 kr
Väg/samfällighetsavgift: 300 kr
Renhållning: 4 600 kr
Försäkring: 4 900 kr
Summa: 56 130 kr (fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer).
Boningshuset har under den tid som driftkostnaderna avser nyttjats som permanentbostad. Total förbrukning uppgick till 18 000 kWh. I kostnaden för uppvärmning ingår kostnaden för hushållsel. Avser både boningshus och gästhus.

Energideklaration

Status: Utförd (2024-09-20)
Prestanda: 146 kWh/m²/år
Primärtenergital: 75 kWh/m²/år
Energiklass E

Ekonomi

Taxeringsvärde: 3 918 000 kr
Värdeår: 1929
Byggnadsvärde: 2 256 000 kr
Markvärde: 1 662 000 kr
Skatt/avgift: 10 074 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev

Totalt: 3 st pantbrev om 2 200 000 kr.

Servitut/Planbestämmelser

Planbestämmelser: Områdesbestämmelser (2012-10-18)

Fornlämning (1 st)

Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Ystad
hagestad ga:17

Övrigt

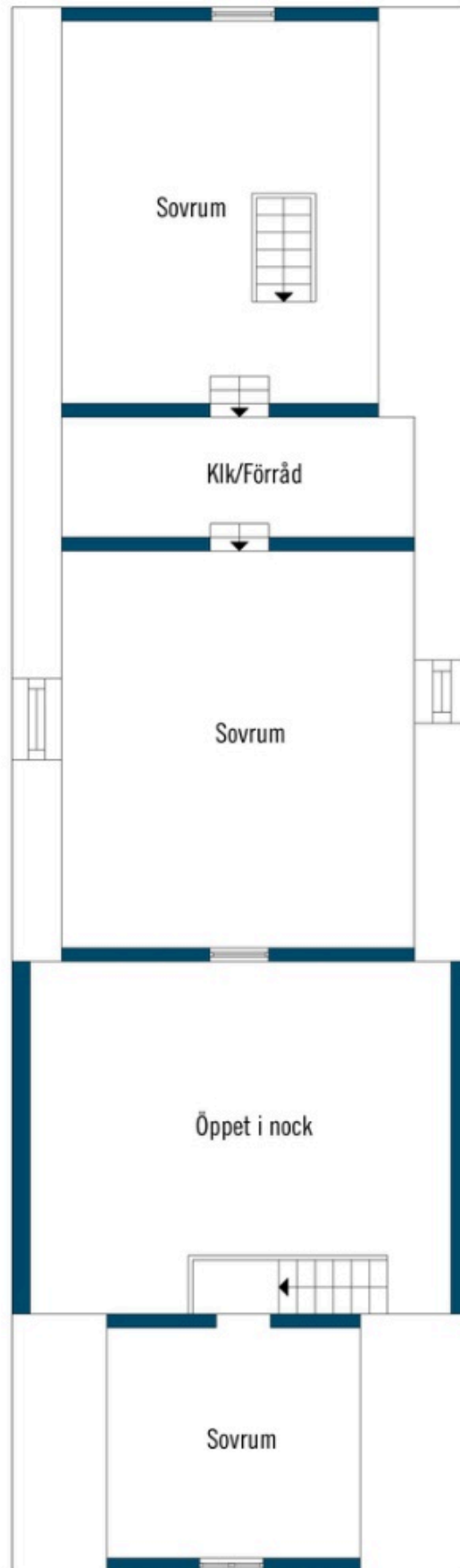
Den angivna boarean är tagen från taxeringsuppgifterna och består av 88 kvm i boningshuset och 45 kvm i gästhuset. Någon formell uppmätning är inte gjord. Om du som köpare anser den exakta boarean vara avgörande för köpet, så uppmanas du att själv låta mäta upp byggnadernas areor.

Boningshus - entréplan



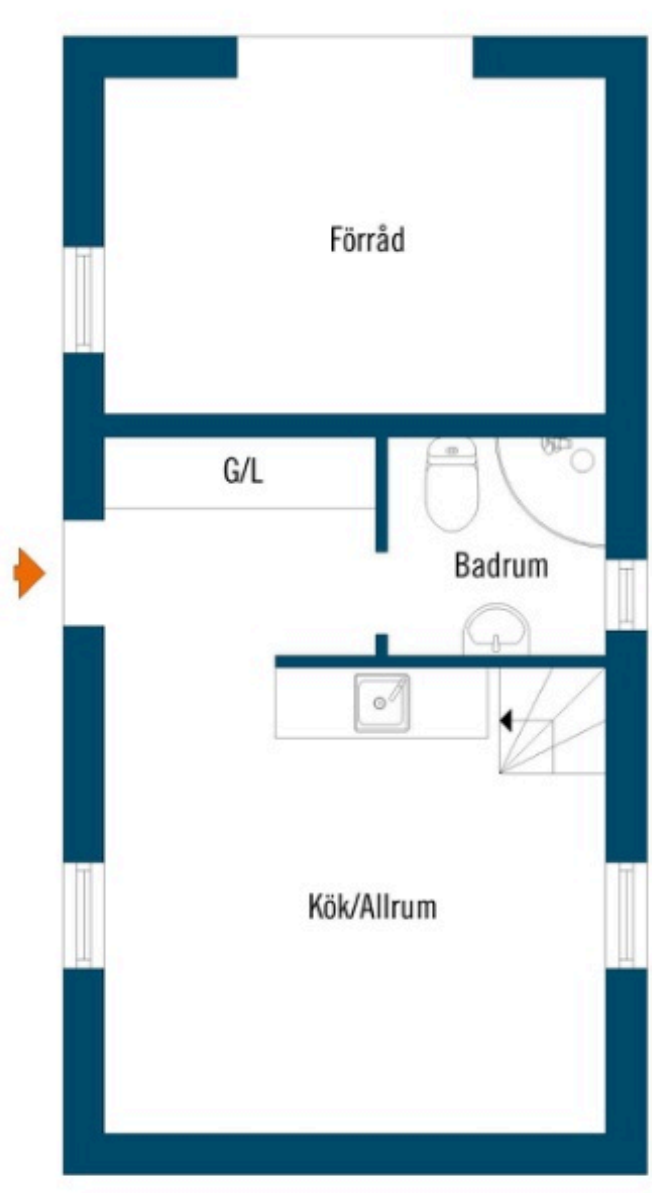
Viss avikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

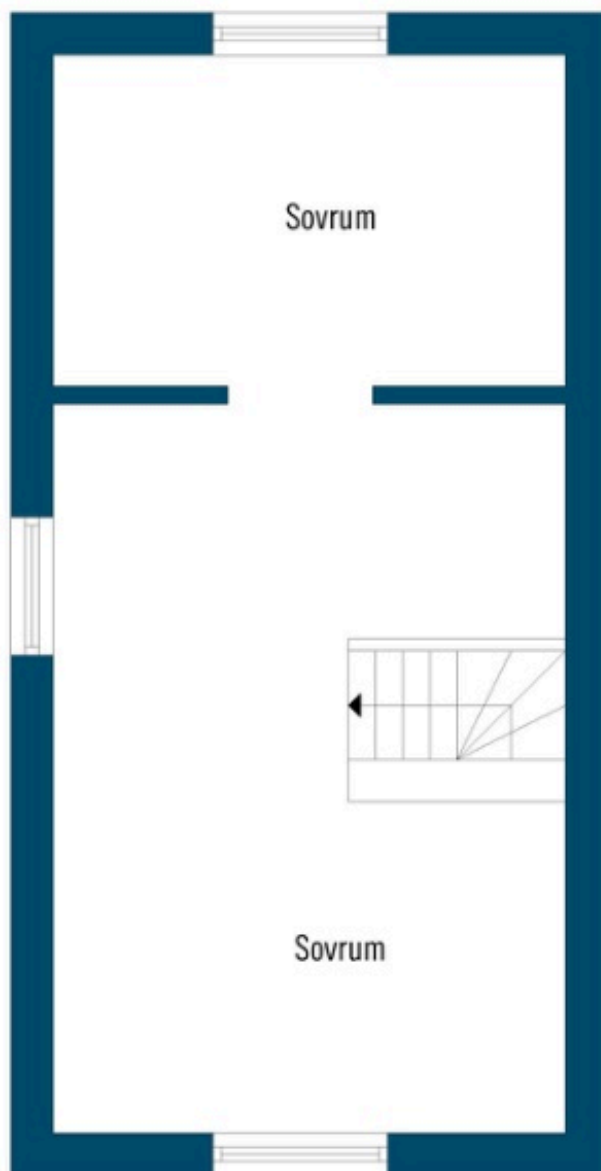
Boningshus - övre plan



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

Gästhus - entréplan





Budgivning

Bra för konsumenter att veta om budgivning

Bud är inte bindande

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanters meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om

- spekulantens namn (alt namn på ombud som spekulanten använder sig av)
- kontaktuppgifter som adress, e-postadress eller telefonnummer
- bud med tidpunkt för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, t.ex. om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att det blivit någon försäljning (t.ex. om uppdragsavtalet sagts upp) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur en eventuell budgivning ska gå till. Säljaren är dock inte juridiskt bunden av sådana överenskomelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

Budgivning kan ske på olika sätt

I praktiken finns två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

Kort om budgivning

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. Efter avslutad försäljning har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet sålts till någon annan.

Källa: www.fmi.se/budgivning

Area-uppgifter

Uppgifter angående fastighetens area (bo-, bi-, lokal-area) är baserad på säljarens uppgifter och kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean är av betydelse för köpet rekommenderas därför vidta en formell uppmätning.

Köparens undersökningsplikt

Bra för konsumenter att veta om Köparens undersökningsplikt

Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten. Informationen ska lämnas skriftligt och kan till exempel presenteras i objektsbeskrivningen. Den ska beskriva vad undersökningsplikten innebär vid köp av fastighet respektive bostadsrätt. Mäklaren ska försöka få köparen att undersöka fastigheten eller lägenheten, eller föreslå köparen att anlita en besiktningsman. En sådan undersökning bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte kan göras före kontraktsskrivningen bör mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren har inte något ansvar för att köparen verkligen fullgör sin undersökningsplikt.

Mäklarens intag

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten eller lägenheten och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Men i samband med intaget ska mäklaren eller någon som mäklaren anlitat besöka objektet och göra en ytlig undersökning av objektet.

Säljarens uppgifter

Mäklaren ska försöka få säljaren att lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska göra säljaren uppmärksam på betydelsen av att objektet beskrivs på ett korrekt sätt. Om säljaren lämnat en felaktig uppgift kan köparen ha rätt till prisavdrag. Vid allvariga fel kan köparen ha rätt att häva köpet. Mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

Säljarens ansvar för utfästelser

Om säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar säljaren för dessa. Köparen har inte någon undersökningsplikt avseende dessa förhållanden. Mäklaren ska uppmärksamma parterna på konsekvenserna av att säljaren gör utfästelser om objektet.

Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Besiktningen – en byggnadsteknisk undersökning

En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning av ett bostadshus eller en lägenhet. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Finns det anmärkningar på bostaden i protokollet kan det medföra att köparen får en utökad undersökningsplikt. Köparen bör då göra en s.k. fördjupad undersökning. Vanligtvis omfattar en besiktning inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en lägenhet ingår inte den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Energideklaration utgör en särskild tjänst. Det är viktigt att mäklaren förklarar att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggnadstekniska undersökningen.

Överlåtelseförsäkring

Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

Källa: www.fmi.se/koparens-undersokningsplikt

Tilläggstjänst

Härmed informeras om Hemnet ersätter mäklaren för administration av annonsavtal. En ersättning utgår om 30% av bas-annonspriset. För tilläggsprodukterna utgår även provision på 20-40% av kostnaden för Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons (30-50% under 2021).

Välkommen till
en bank utan ägarvinster

sparbanksnyd.se

Sparbanken Syd

**ÖSTERLENS
POOL CENTER AB**

POOLBYGGNATION • POOLRENOVERING • REPARATION

Tel: 0417-77 77 77 • www.osterlenspoolcenter.se

Handelsbanken

Varmt välkommen att kontakta oss
på bankkontoret i Simrishamn.

ENERGI PARTNER **IVT**
ÖSTERLEN AB **VÄRMEPUMPAR**

www.energipartnerosterlen.se
tfn 073-3010910

Kontakta oss för en kostnadsfri offert

Flytt hjälp, hemstädning,
trädgårdsservice och
fönsterputs för alla hem.

hemrex

www.hemrex.se | 020-721 721 | info@hemrex.se

**DET ÄR VI SOM
INSTALLERAR SOLEL
PÅ ÖSTERLEN**

FUTURA ENERGI
FUTURAENERGI.SE

JENS ASK KONSULT
• Överlåtelsebesiktning
• Energideklarationer
• Fuktutredning
• Areamätning
• Bostadsrättsbesiktning
• Konsultering vid renovering

jens@jaskkonsult.se
www.jaskkonsult.se
0763-48 29 28

**Österlinds
BYGGENTREPRENÖR AB**

Högstgatan 31 • 272 37 SIMRISHAMN • 0708-21 34 10
www.osterlindsbygg.se • info@osterlindsbygg.se

Välkommen till oss som
kund. Tillammans skapar vi
förtroende för en
levande landsbygd och en
aktiv vardag.

www.osterlenskraft.se

ÖSTERLENS KRAFT

KRAFT
Kärleken till bygden.

Sommaren

Hus med fast pris och tio års ansvar.
www.sommaren.se

BYGGFIRMA K. ROOS AB
Vi förverkligar drömmar

Henrik 0738-43 07 89
Jerker 0708-25 09 80
www.byggfirmakroos.se

VI BYGGER VACKRA RUM.

reinoingvarsson

070-535 39 89 • www.reino.se

BEVAKADE OCH SÄKRA TRANSPORTER

• EXPRESS
• FLYTTNINGAR
• MAGASINERING

KIVIK EXPRESS

Välkommen till oss
för ett snabbt och säkert
samarbete

Tel: 0458-41 42 40
info@kivikexpress.se

www.kivikexpress.se

MELKERS
Anläggning & Entreprenad

073-3587056 • www.melkerjesson.se

ÅK TILL TOMMARP FÖRST

JHL
TOMMARP
1903

0414-285 30 | www.JHL.nu

PETER ENGLANDER
TRÄDGÅRDSDESIGN

070-1315 644
www.peterenglander.se
Storgatan 17, Simrishamn

Allt i Allt
ÖSTERLENKONSULT AB

Flyttstädning | Tömning av dödsbo m.m. | Hushållsreparationer
Försäljning Herrestads vägen 3, Hamneby

Tel: 0414-139 70 Mobil: 0708-52 39 70
info@osterlenkonsult.se • www.osterlenkonsult.se

Allt inom VVS!

Cimbrishamns RÖR
& Fastighetsservice AB

CIMBRISHAMNS RÖR & FASTIGHETSSERVICE AB, BOX 50, LINDHOLMSTRÄSK, 272 22 CIMBRISHAMN. TEL: 0414-126 65 MOBILTEL: 070-221 20 63

ELEKTRISKA INSTALLATIONER
för villor, lägenheter, industrier m.m.

Skillinge Service

Tel: 0414 - 301 58
Bengt: 0705 - 98 27 00 Jonas: 070 - 618 98 00

SÖDERBERG & ASK
ARKITEKTKONTOR AB

0414 138 80 • www.arkitekterna.com

BUTIK • RESTAURANG • RÖKERI

SJÖFOLKET
DÄRFRÅN FISK & RESTAURANG
www.sjofolket.se

Svartehällsvägen, Simrishamn • Telefon: 0414-40 10 33

www.mpplatko.se

MPAB
HUSBESIKTNING

Drömbild. Besiktning av badrum • Certifierad besiktning genom Södra

Ö

TA DEL AV DET BÄSTA PÅ
ÖSTERLEN.SE

Dags att sälja?
Tänk gult.

E Mäklarna
Ekström

Lägre ränta under ett helt år.

Motsvarar 2 månaders ränta.

Gäller för dig som flyttar ditt bolån till oss eller tecknar ett nytt.

Utforska erbjudandet här



www.sparbankensyd.se/ranterabatt



Sparbanken Syd

Erbjudandet gäller dig som tar nytt bolån eller flyttar ditt befintliga bolån till Sparbanken Syd. Gäller bolån upp till 85% av bostadens värde och enligt sedvanlig kreditprövning. Erbjudandet gäller t o m den 31 december, 2025.

Vid en rörlig (3 mån) ränta på 3,19% (genomsnittsräntan för 3 mån per den 5 februari 2025) blir den effektiva räntan 3,24% för ett lån på 1 000 000 kr med återbetalningstid på 40 år. Totalt att betala på 40 år blir 1 638 395 kr (varav ränta 638 395 kr). Din kostnad för lånets första månad blir 4 701 kr. Du amorterar lika mycket varje månad och om inte räntan ändras under hela lånets löptid innebär det att din totala månadskostnad kommer att sjunka då lånebeloppet minskar när du amorterar. Du kommer att ha 480 st. betalningstillfällen. Vi har ingen uppläggningsavgift och ingen avavgift. Vid flytt av bundna bolån kan din nuvarande bank ta ut ränteskillnadsersättning.

Sparbanken Syd har ett samarbete med Borgo AB (publ) om förmedling av krediter. Förmedlingen är således inte oberoende. Konsument behöver inte betala någon avgift för eventuell förmedling.