

An aerial photograph of a residential property. The main house has a red-tiled roof and a red wooden extension with large windows. A large yellow square with a black 'E' logo is overlaid on the house. In the foreground, there is a circular swimming pool with blue water, surrounded by a dark wooden deck. To the left of the pool is a glass-enclosed hot tub. The deck is furnished with outdoor seating, including a table with chairs and a lounge area with a sofa and umbrellas. A green lawn is visible between the house and the pool area. In the background, there are other houses and a dense forest.

E

Malmövägen 47
Tomelilla



Malmövägen 47, Tomelilla

På lugn gata i Tomelilla finner vi detta smycke bland villorna på området. Med en otroligt fin inramning där tanken på det sociala livet stått i fokus från dag ett. Här finns en trädgård med utekök, generösa terrassytor, soldränkta uteplatser och plats för både solstolshäng såväl som en gräsmatta som bjuder in till både stim och stoj. Lägg till detta ett uterum där solen ofta besöker oss under sena eftermiddagar och kvällar.

Dessutom en fräsch och ljus modern bostad med härligt generösa rum. Ett klassiskt kök har fått nytt liv och har med sin placering blivit en naturlig samlingsplats för både familj och vänner. Utgången till uterummet såväl som närheten till det vackra matrummet gör att kökets placering är absolut bästa tänkbara. Valven mellan matrum, vardagsrum och allrum är klassiskt vackra. Rummen på ovanvåningen är precis som entréväningens rum stora och generösa. En underbar bostad!

Detta klassiskt vackra och välskötta mästerverk till villa är uppfört 1949. Villor som byggdes i slutet av 1940-talet kännetecknas ofta av lätthanterliga planlösningar, gedigna material och sparsmakad traditionell stil med tidstypiska detaljer. Mycket av detta finns idag kvar. Detaljerna i fasaden, det generösa ljusinsläppet, den svängda trappan och det branta sluttande sadeltak - allt finns kvar.

Nu finns möjligheten att förvärva en av de vackraste och kanske en av de mest omhändertagna bostäderna som vi kan fina från denna epok i svensk 1940-talsarkitektur.

Välkommen till Malmövägen 47 i Tomelilla!

Boarea: Ca 130 m²
Rum: 5 varav 2-3 sovrum
Tomtare: 830 m²
Pris: 2 175 000 kr



Jörgen Göransson

Fastighetsmäklare
0709102899
jorgen.goransson@maklarnaekstrom.se



Fantastiska miljöer både
inne och ute. Påkostat och
trivsamt!





Vackra rum på
entréväningen med
tilltalande planlösning!



Entréväning

Vilken härlig och trivsamt bostad ni snart skall få besöka i det skrivna ordets form. Hela bostaden andas trivsamhet, fin atmosfär och familjeliv när det är som bäst! Häng med! Vi öppnar porten till trädgården. Vi har just passerat biluppställningsplatsen och har konstaterat att vi här har ett nyare garage som bara väntar på bilen eller motorcykeln. Vi stänger porten till trädgården och står stilla en stund och njuter av utsikten - en sagolik trädgård med utekök, pool, generös gräsmatta och underbara terrass- och sällskapsytor. Vi tar stegen upp för den nätta trappan som leder oss mot entrédörren och ser att vi på vår högra sida har ett underbart stort och fint uterum med utgång från både där vi står såväl som från köket. Ett perfekt läge med kvällssolen som ständig besökare.

Entréväningen är trivsamt och fint planerad. Här finns eldstad i vardagsrummet, det är en fin och traditionell planlösning med rum som håller ihop och som kompletterar varandra. Matrummet, vardagsrummet och allrummet är alla tre fina och generösa. Valven, ljuset och golven - mycket snyggt och klassiskt vackert. Köket med utgång till uterummet och med access till matrummet blir just det nav som vi så ofta saknar. Här blir köket en naturlig del av bostadens entréväning. Gäst-wc och en fin entréhall där vi ser den vackert svängda trappa ta oss upp till ovanvåningen såväl som en dörr med trappa som leder ner i den fräscha källaren. Som en liten kommentar till denna entréväning vill vi nämna att här finns en möjlighet att skapa ett tredje sovrum, om man nu skulle vilja ha det eller behöver det.

Ovanvåning

Vi når ovanvåningen via den vackert svängda trappan. En klassisk trappa som är välbevarad och i fint skick. Vi kommer upp i en hall där en dörr rakt fram tar oss ut på vinden i huset. Men här uppe finns också ett badrum med fönster ut mot gaveln. Dessutom finns här två stora och fina sovrum med detaljer som tilltalar och tillför en bra känsla till bostaden. I ett av dessa sovrummen finns utgång till balkong. En mycket fin och rymlig ovanvåning!

Källarplan

En fräsch och ljus fin källare! Gym, torkrum, bra tvättstuga, pannrum/teknik, matkällare och förrådsrum. Det är verkligen en källare där det praktiska och funktionella har fått ta plats. Dessutom välskött och fräscht! Utgång till utvändigt trappnedgång finns.



Ett bostad att längta hem till!







Utmärkta utrymmen, bra
atmosfär och otroliga
sällskapsytor både inne och
ute. Underbart!





Kortfakta

Typ: Friliggande villa
Upplåtelseform: Friköpt
Fast.beteckning: Möllaren 2
Adress: Malmövägen 47
Postort: 273 35 Tomelilla
Område: Tomelilla
Kommun: Tomelilla
Boarea/biarea: 130/120 m²
Areakälla: taxeringsinformation
Antal rum: 5 rum & kök, varav 2-3 sovrum
Tomtarea: 830 m²
Pris: 2 175 000 kr eller högstbjudande

Byggnad

Byggnadstyp: 1½-plansvilla med källare
Byggnadsår: 1949
Fasad: Tegel
Stomme: Lättbetong / tegel
Fönster: Kopplande fönster, bytt fönster ov 2021.
Bjälklag: Betong och trä
Plåtarbete: Målad plåt
Tak: Takpannor
Grund: Källare
Uppvärmning: Fjärrvärme, luft/luft värmepump samt eldstad (ej använd de senast åren)
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
Ventilation: Självdrag
Renovering: 1989 Byggt garage
1990 Byggt uterum
2001 Tillbyggnad garage med förrådsdel
2019 Bytt uterumstaket till 3-kanalplast
2020 Byggt pool och trädäck
2021 Värmepump till pool med reningsverk och filter (UV)
2021 Bytt fönster och ytterdörrar (3 stycken) med digitalt lås
2023 Komplette kameraövervakning med monitorer (ingår i överlåtelsen)
2024 Byggt mindre förråd i norr

Tomten

830 m². Fantastiska utemiljöer med soldränkta trädäck, terrasser och poolområde med värmepump som tillför en skön och behaglig vattentemperatur. Se bilderna för rätt upplevelse.

Uteplats

Flertalet uteplatser där uterum och terrassen mellan pool och utekök är det mest sociala som vi kan hitta. Otroligt fint!

TV- och internetanslutning

Internet: Fiber inte anslutet

Driftkostnader

Uppvärmning: 40 700 kr
Hushållsel: 16 000 kr
Vatten/avlopp: 13 100 kr
Sotning: 350 kr
Renhållning: 2 000 kr
Försäkring: 4 200 kr
Summa: 76 350 kr (fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer).
Viktig kommentar i ovanstående driftskostnad är att man har uppvärmd pool på tomten. Detta är orsaken till de höga kostnaderna. Paret som idag bor i fastigheten har ca 24 grader varmt i bostaden. Fråga gärna!

Besiktning

Säljarförsäkring: Ja

Energideklaration

Status: Utförd (2026-07-30)
Prestanda: 113 kWh/m²/år
Primärtenergitäl: 137 kWh/m²/år
Energiklass D

EI

Elbolag: E.ON
Elleverantör: E.ON
Elförbrukning: 9 000 kWh/m²/år

Ekonomi

Taxeringsvärde: 1 420 000 kr
Värdeår: 1949
Byggnadsvärde: 1 067 000 kr
Markvärde: 353 000 kr
Skatt/avgift: 10 425 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev

Totalt: 4 st pantbrev om 575 000 kr.

Servitut/Planbestämmelser

Planbestämmelser: Stadsplan (1933-01-20)

Övrigt

I samband med försäljningen avser säljaren att teckna en så kallad dolda fel försäkring. Fråga gärna om villkoren för denna försäkringen och vad detta innebär för dig/er som köpare av fastigheten.



Praktisk och fin källare med
plats för träningsrum,
tvättstuga mm.











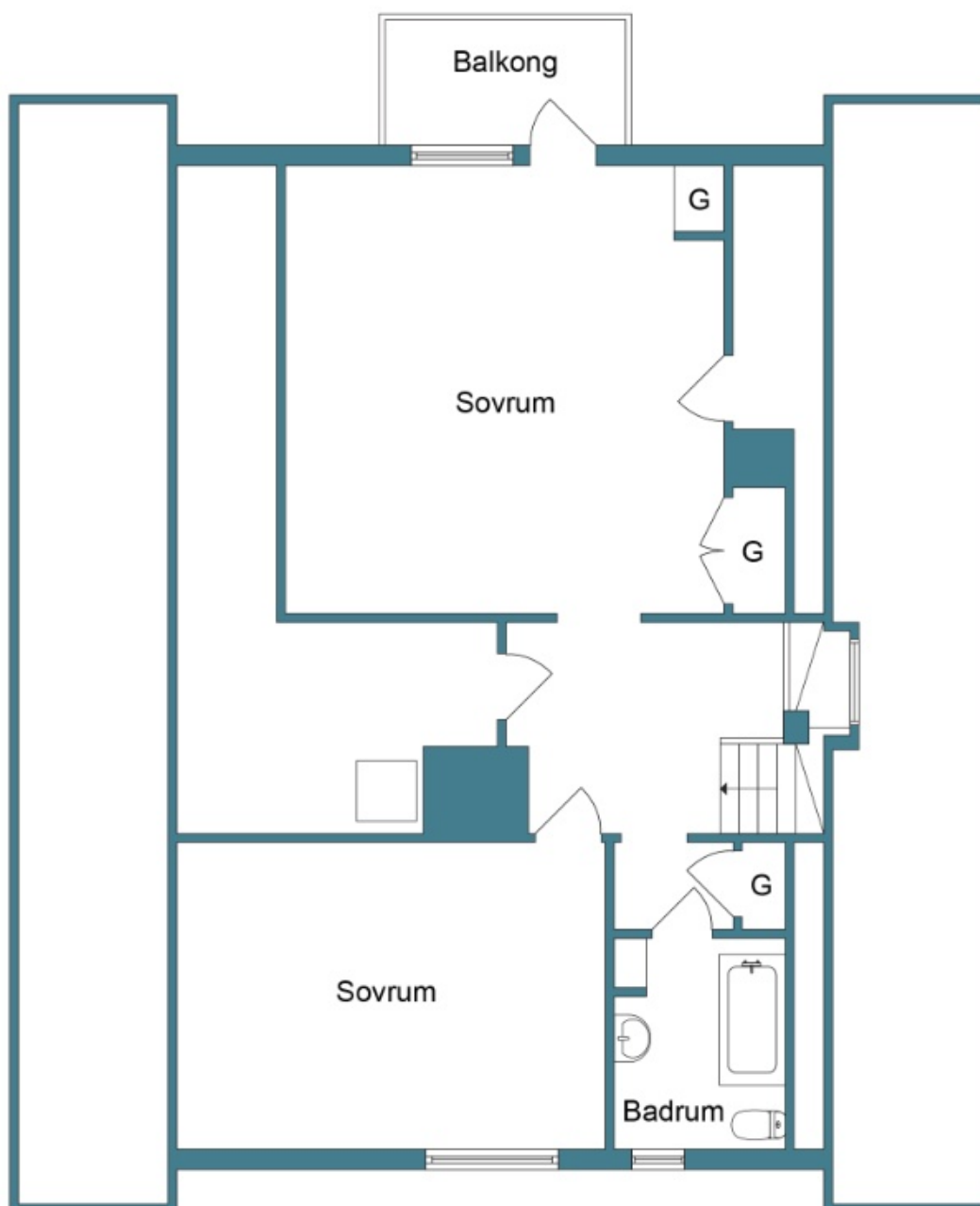






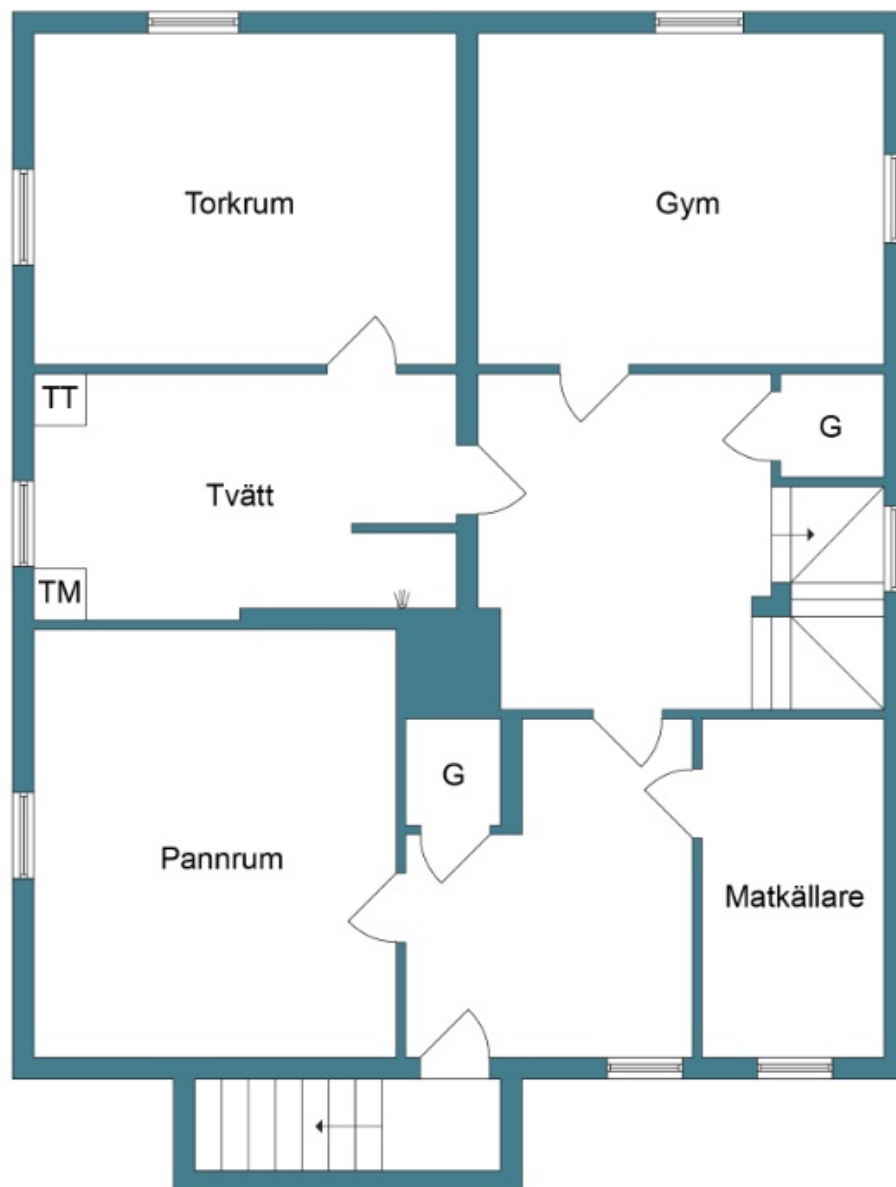


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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

Källarplan



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

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

sparbankensyd.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

VI BYGGER VACKRA RUM.

reinoingvarsson

070-535 39 89 • www.reino.se

BEVAKADE OCH SÄKRA TRANSPORTER

- EXPRESS
- FLYTTNINGAR
- MAGASINERING

Varje vecka
STYRER TIDEN

KIVIK EXPRESS
- för ett snabbt och säkert

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

BYGGFIRMA K.ROOS AB
Vi förverkligar drömmar

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

Allt i Allt
ÖSTERLENKONSULT AB

Flyttstädning | Tömning av dödsbo m.m | Hus hålls nära tjänster
Försäljning Herrestads vägen 3, Hamne nhög

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, LINDHAGAVÄGEN 6A,
272 22 SIMRISHAMN. TEL: 0414-126 65 MOBILTEL: 070-22126 62

ELAN
EL VENT RÖR AUTOMATION

ELAN EL & VVS AB Jour: 0411-298 93 Ystad 0411-298 80
www.elanelvvs.se Simrishamn 0414-121 10

SÖDERBERG & ASK
ARKITEKTKONTOR AB

0414 138 80 • www.arkitekterna.com

BUTIK • RESTAURANG • RÖKERI

SJÖFOLKET
DÄRFRÅNS FISK & RESTAURANG

www.sjofolket.se
Svartehällsvägen, Simrishamn • Telefon: 0414-40 10 33

I vårt bostadsmagasin r.o.k hittar du förutom våra drömhushus till salu, även en rad annonsörer. Alla lokala entreprenörer. Vill du också annonsera så hör av dig!

0414-146 40
maklarnaekstrom.se

E **Mäklarna Ekström**

Ö
TA DEL AV DET BÄSTA PÅ
ÖSTERLEN.SE

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



Sparbanken Syd

Erbjudandet gäller för dig som köper eller säljer bostad genom Mäklarna Ekström och tar nytt bolån eller flyttar ditt befintliga bolån till Sparbanken Syd. Erbjudandet gäller inte för dig som redan har ett bolån hos Sparbanken Syd. Gäller bolån upp till 85% av bostadens värde och enligt sedvanlig kreditprövning. Erbjudandet gäller till och med den 31 augusti 2026.

Vid en rörlig (3 mån) ränta på 2,83% (genomsnittsräntan för 3 mån bindningstid januari 2026) blir den effektiva räntan 2,87% för ett lån på 1 000 000 kr med återbetalningstid på 40 år. Totalt att betala på 40 år blir 1 566 318 kr (varav ränta 566 318 kr). Din kostnad för lånets första månad blir 4 484 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.