

Bäckhallavägen 62



Bäckhallavägen 62

En plats där totalt lugn råder. Här är det svårt att särskilja var vardagsrummet har sitt slut och var naturreservatet Bäckhalladalen har sin början. Ett landskap som skiftar i förstenade vågrörelser, lövsmyckade dalar vars färgsättning förändras likt årstiderna och blomrika ängar där betesdjuren under sommarhalvåret har sitt tillhåll. En stig genom floran leder ner mot hav och bad med Bornholm i söder och Hanöbukten i norr. Visst låter det magiskt?

Nu ges möjlighet att förvärva en unik bostad på en av Österlens i särklass vackraste platser. Placerat i en ljus glänta välkomnar bostaden, en gedigen timmerstuga anno 1600-tal om 74 kvm. Vackra ljusrörelser skådespelar genom de blyinfattade fönsterna. Taket pryds av mörkt skiffer, en gång hämtat från Söderbärke kyrka i Södra dalarna. Väggarna är uppförda i solit timmer. Ett byggnadsarv av dignitet. Här inryms ett modernt kök, badrum med dusch & tvättmaskin, fantastiska rum för umgänge och två rofyllda sovloft.

Vid tomtens fot vilar skrivarstugan. Ett litet härbre uppförd i vackert timmer om två petit plan med värmande kamin och solsäker veranda i trä. Ibland traskar rådjuren förbi i fridfull takt. I sällskap av vildväxande blåbär, björnbär, den sällsynta hasselmusen, sommargylling och glador bjuds här in till ett natursceneri av rang.
På tomten finns också en gammal knuttimrad lada och en mysig lekstuga, byggnaden är i behov av renovering men ger oändliga möjligheter för visionären.

Boarea:	74 m²
Rum:	3 varav 2-4 sovrum/sovloft
Tomtarea:	1 881 m²
Pris:	**4 750 000 kr**



Amanda Björk

Fastighetsmäklare
0709-102 320
amanda.bjork@maklarnaekstrom.se



Bäckhalladalen är beläget strax norr om hamnstaden Simrishamn. Till stans butiker och serviceutbud är det cykelavstånd."







"Här är det svårt att särskilja
var vardagsrummet har sitt
slut och var Bäckhalladalen
har sin början."









Bostaden

Vacker timmerstuga anno 1600-tal.

HALL Välkommen in via härligt trädäck med underbar vy över naturtomten. Hall med plats för kläder och skor. Genom hela bostaden löper enhetligt massiva furugolv.

KÖK Modernt kök. Utrustningen består av spis och kombinerad kyl & frys.

VARDAGSRUM Ljust och rymligtrum med öppet upp i nock. Utgång via glasade altandörrar till soligt trädäck. Värmande kamin.

SOVLOFT Uppgång via vardagsrummet. Stor yta med plats för flera!

SOVRUM ENTRÈPLAN Mysigt rum beläget på entréplan. Ett utmärkt sovrum eller kontor.

SOVLOFT En liten trappa upp. Härligt gavelrum med fantastisk utsikt över naturreservatet.

BADRUM Utrustningen består av mulltoa, handfat, dusch och tvättmaskin, Våtrumsmatta på golvet. Tillstånd för vattentoalett är sökt, besked inväntas. Ny mulltoa kommer att installeras.

STORSTUGA Fantastiskt rum! Husets största rum, här får alla plats. Råa timmerväggar och lågt sittande blyinfattade fönster. Ej vinterbonat.

Skrivarstugan

Friliggande härbre i 1,5-plan. En perfekt gäststuga. Solig veranda. Vacker grön kamin. Mysigt sovloft.

Ladan

Två separata byggnader, sammansatta med loftgång som välkomnar vid tomtens början. Här inryms idag platsbyggda sängar och en torrtoalett. Byggnaderna är i behov av renovering. En framtida gästbostad? Generationsboende? Möjligheterna är många!

"En plats med otroliga möjligheter. Generationsboende? Uthyrning?"











"Väggarna är uppförda i solit timmer. Ett byggnadsarv av dignitet. "









Kortfakta

Typ: Friliggande villa
Upplåtelseform: Friköpt
Fast.beteckning: SIMRISHAMN GLADSAX 8:17
Adress: Bäckhallavägen 62
Postort: 272 94 Simrishamn
Område: Gröstorp, Bäckhalladalen
Kommun: Simrishamn
Boarea: 74 m²
Antal rum: 3 rum & kök, varav 2-4 sovrum
Tomtarea: 1 881 m²
Pris: 4 750 000 kr

Byggnad

Byggnadstyp: 1-plansvilla
Byggnadsår: 1600-tal,upprest på plats 1953
Fasad: Trä
Stomme: Trä
Fönster: 1-glas
Bjälklag: Trä
Tak: Skiffer
Grund: Krypgrund, torpargrund
Uppvärmning: Direktverkande el, braskamin.
Vatten/avlopp: Enskilt vatten: borrad brunn 102 meter. Vattenprov 3 år. Enskilt avlopp till sandbädd. Tillstånd för kompostering av latrin. Tillstånd för vattentoalett är sökt. Ny mulltoa kommer att installeras.
Ventilation: Självdrag

Tomten

1 881 m². Vindpinade, krokiga tallar, femton meter höga björkar, klipphällar täckta av vitmossa, björk, ek, bok och rönn. Här växer vilt blåbär, björnbär, klängande kaprifol, vallört, rödskimrande fårsvingel, vallmo, violer, skogsförgätmigej, nypon.

Uteplats

På tomten finns flera uteplatser. Intill bostadshuset finns tre trädäck varav ett med skyddande tak. Tomten bjuder på flera fantastiska platser att njuta av: krokiga trädet, den ensamma bänken och förstås den soliga innergården.

TV- och internetanslutning

Internet: Fiber finns i tomtgräns via Global Connect. Anslutningsavgift är ej betald.

Driftkostnader

Hushållsel: 12 216 kr
Sotning: 600 kr
Renhållning: 1 728 kr
Försäkring: 7 272 kr
Antal personer i hushållet: 2 st
Summa: 21 816 kr (fastighetsavgift/skatt på 0 kr tillkommer).
Bostaden har använts för fritidsbruk.
Fastighetsskatt tillkommer.

Besiktning

Förbesiktigad: Nej
Säljarförsäkring: Nej

Energideklaration

Status: Behövs ej

El

Elbolag: E:on
Elleverantör: Österlen Kraft
Elförbrukning: 3 811 kWh/m²/år

Ekonomi

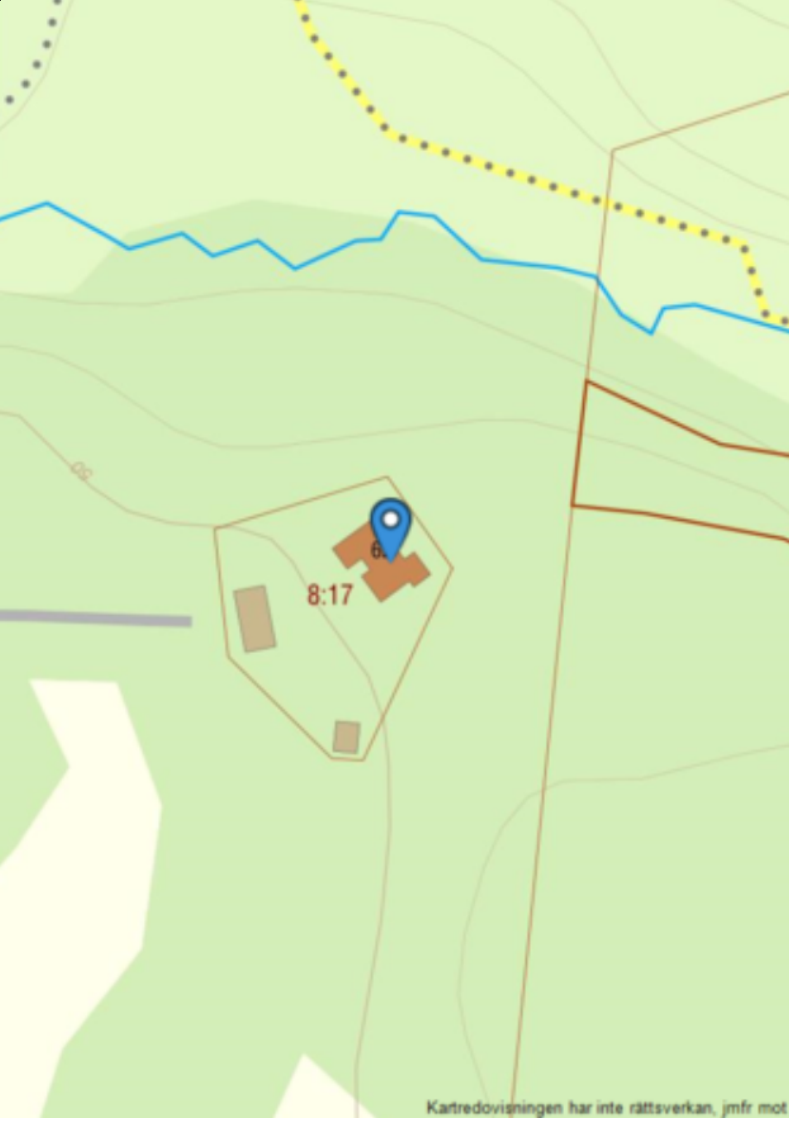
Skatt/avgift: 0 kr

Servitut/Planbestämmelser

Planbestämmelser: Naturreservat (2002-12-19) Natura 2000-område (1997-01-30)





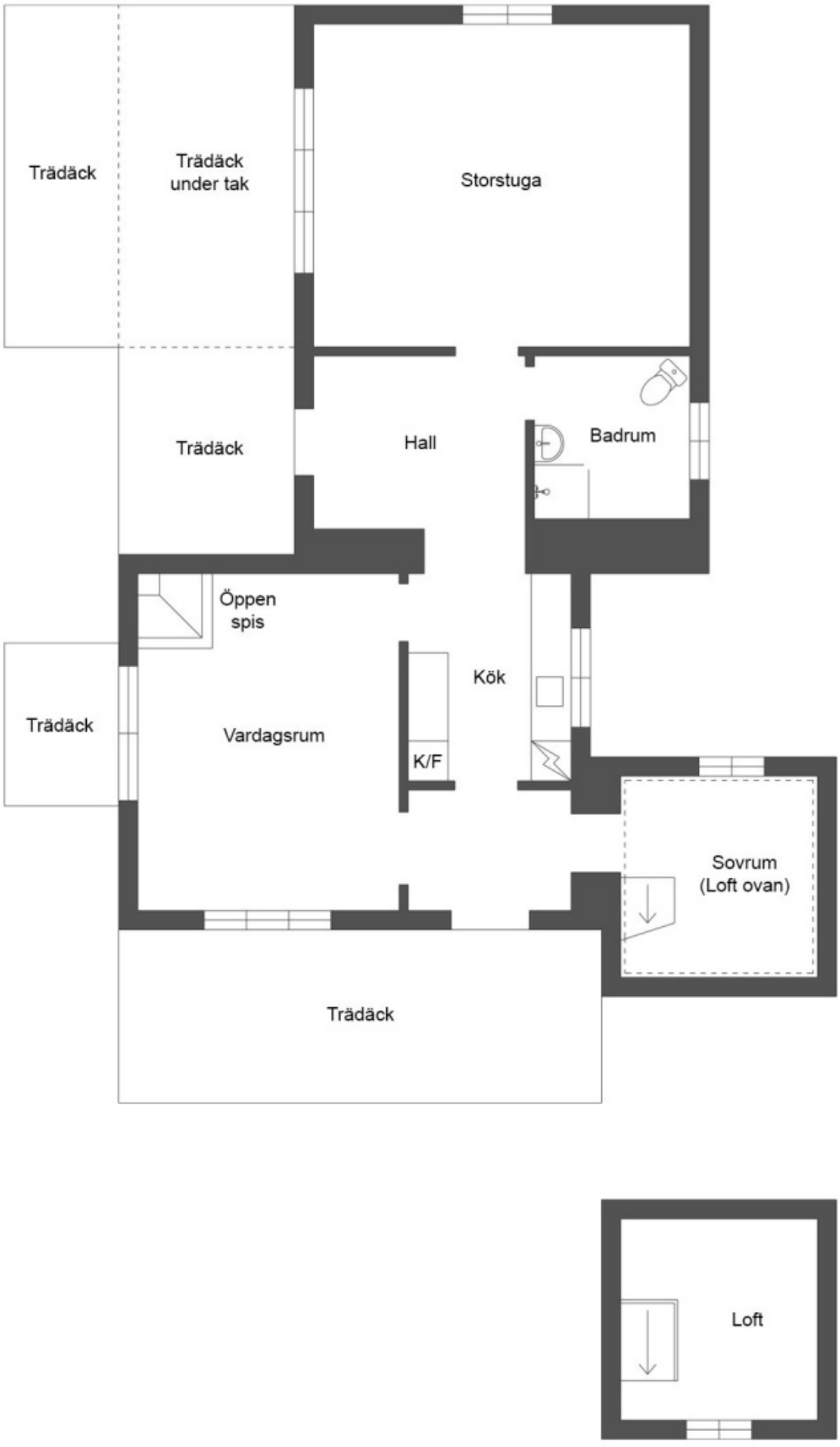




" En stig genom floran leder ner mot hav och bad med Bornholm i söder och Hanöbukten i norr."



Entreplan



Viss avvikelse kan förekomma

Viss avikelse 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 överenskommelser. 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*

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 kontraktskrivningen. Om undersökningen inte kan göras före kontraktskrivningen 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 allvarliga 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*

Area-uppgifter

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

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).





Handelsbanken

Varmt välkommen att kontakta oss
på bankkontoret i Simrishamn.

ENERGI PARTNER ÖSTERLEN AB
IVT VÄRMEPUMPAR
www.energipartnerosterlen.se
tfn 073-3010910
Kontakta oss för en kostnadsfri offert

Flytthjälp, hemstädning,
trädgårdsservice och
fönsterputs för alla hem.
hemrex
www.hemrex.se | 020-721 721 | info@hemrex.se









BYGGFIRMA K.ROOS AB
Vi förverkligar drömmar
Henrik 0738-43 07 89
Jerker 0708-25 09 80
www.byggfirmakroos.se





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





I vårt bostadsmagasin r.o.k hittar du förutom våra drömhus 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

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 90 % av bostadens värde och enligt sedvanlig kreditprövning. Erbjudandet gäller till och med den 31 december 2026.

Vid en rörlig (3 mån) ränta på 2,88 % (genomsnittsräntan för 3 mån bindningstid juli 2026) blir den effektiva räntan 2,92 % för ett lån på 1 000 000 kr med återbetalningstid på 40 år. Totalt att betala på 40 år blir 1 576 205 kr (varav ränta 576 205 kr). Din kostnad för lånets första månad blir 4 447 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 upplåggningsavgift och ingen aviavgift. 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.