

Skeppsholmen

**Sotheby's**

INTERNATIONAL REALTY







## Utmärkt läge med strandtomt i Abbekås.

Utmed den pittoreska grusvägen, längst ner vid Östersjön, ligger denna villa och gästhus med enastående vy över havet. Abbekås, mellan Ystad och Trelleborg, har allt vad man kan önska av en gammal skånsk fiskeby såsom småbåtshamn, gamla kåsar, badplats och gemytlig hamnkrog. Försäljningen avser två samtaxerade fastigheter som båda angränsar mot stranden och havet.

**Fiskarevägen 24| Abbekås | 3 rok**  
**78 kvm | Tomt 4.816 kvm**  
**13.000.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

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

Mellangatan 58  
239 30 Skanör  
skanor-falsterbo@sothebysrealty.se  
040-96 00 00



## Beskrivning.

Just öster om hamnen i Abbekås nås villan via den fina grusvägen som sträcker sig utmed havet och de bäst belägna fastigheterna i byn. Putsad mur ramar in trädgården men tomten sträcker sig också söder om vägen ner till vattnet. Huset är placerat på fin höjd och på ett läge i framkant som ger en obruten panoramavy över Östersjön. Byggnaden är från slutet på 1800-talet och är mycket charmig såsom det gamla kaptenshus den en gång varit. Putsad fasad möter tegelpannor och koppardetaljer. Invändigt slås man främst av allrummets fina ljusflöde med fönster i tre väderstreck och dess fina vyer över horisonten. Rummet har rustikt plankgolv och eldstad och det ryms sittgrupp och matplats som i sin tur gränsar mot köket. I husets andra ände finns två sovrum och badrum. Vinden är ej inredd men har stor potential.

Intill ligger gästhuset som nyligen är totalrenoverat. Fin, öppen planlösning och genomtänkta materialval. Även härifrån är havsutsikten utmärkt. Gästhuset är i sin tur sammanbyggt med ännu en totalrenoverad del som i dagsläget används som tvättrum men även har en yta för träning. Tomten sträcker sig långt norrut och utgör nästan 5000 kvm fördelat på två fastigheter med tillfartsväg både från norr och söder. Trädgården är lummig och har bl a en liten damm och gamla fina träd. Tomten har även utedäck, förråd och garage och marken sträcker sig ner över sandstranden som gränsar mot Östersjön.

I hamnen pågår ständig aktivitet med rikt småbåtliv, seglarskola och yrkesfiskare. Här finns även den berömda Bongska krogen som serverar lunch och middag samt säljer nybakat bröd på morgnarna. Lite längre bort längs kusten nås Abbekås golfklubb och sedan Mossbystrand med flera kilometer lång sandstrand och Mossbylunds hotell. Behagligt pendlingsavstånd till Öresundsregionen samt dess flygplatser.





# Fakta.

Adress: Fiskarevägen 24, 274 56 Abbekås  
Område: Abbekås  
Kommun: Skurup  
Antal rum: 3 rum och kök samt gästhus  
Antal sovrum: 2  
Pris: 13 000 000 kr/bud  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: ABBEKÅS 21:3 och 2:5  
Byggnadstyp: Enplanshus med vind  
Byggnadsår: 1883  
Byggnadsår kommentar: Eller tidigare  
Uppvärmning: Jordvärme  
Fönster: 2-glas och 3-glas isoler  
Eldstad: Kamin  
Tv- och internetutbud: Fiber beställt från Telia  
Fasad: Puts  
Tak: Tegel  
Stomme: Tegel  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Torpargrund och platta på mark  
Grundmur: Natursten  
Murstock: Ja  
Plåtarbete: Koppar  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt V/A. Eget vatten för bevattning.  
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek  
Tomtarea: 4 816 kvm  
Boarea: 78 kvm

Gästhus boarea: 33 kvm  
Kommentar: Utöver detta finns garage, tvätttrum och förråd.  
Driftskostnader  
El: 2 836 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 833 kr/mån  
Renhållning: 250 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 3 919 kr/mån  
Taxeringsvärde  
Totalt: 2 889 000 kr  
Byggnad: 820 000 kr  
Tomt: 2 069 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 8 874 kr

Energi  
Energistatus: Beställd

Servitut  
Typ: Samfällighet SKURUP ABBEKÅS S:4,  
Samfällighet SKURUP ABBEKÅS S:2,  
Samfällighet SKURUP ABBEKÅS S:1,  
Gemensamhetsanläggning SKURUP ABBEKÅS GA:1

Inteckningar  
Totalt: 4 182 000 kr  
Pantbrev, antal: 10















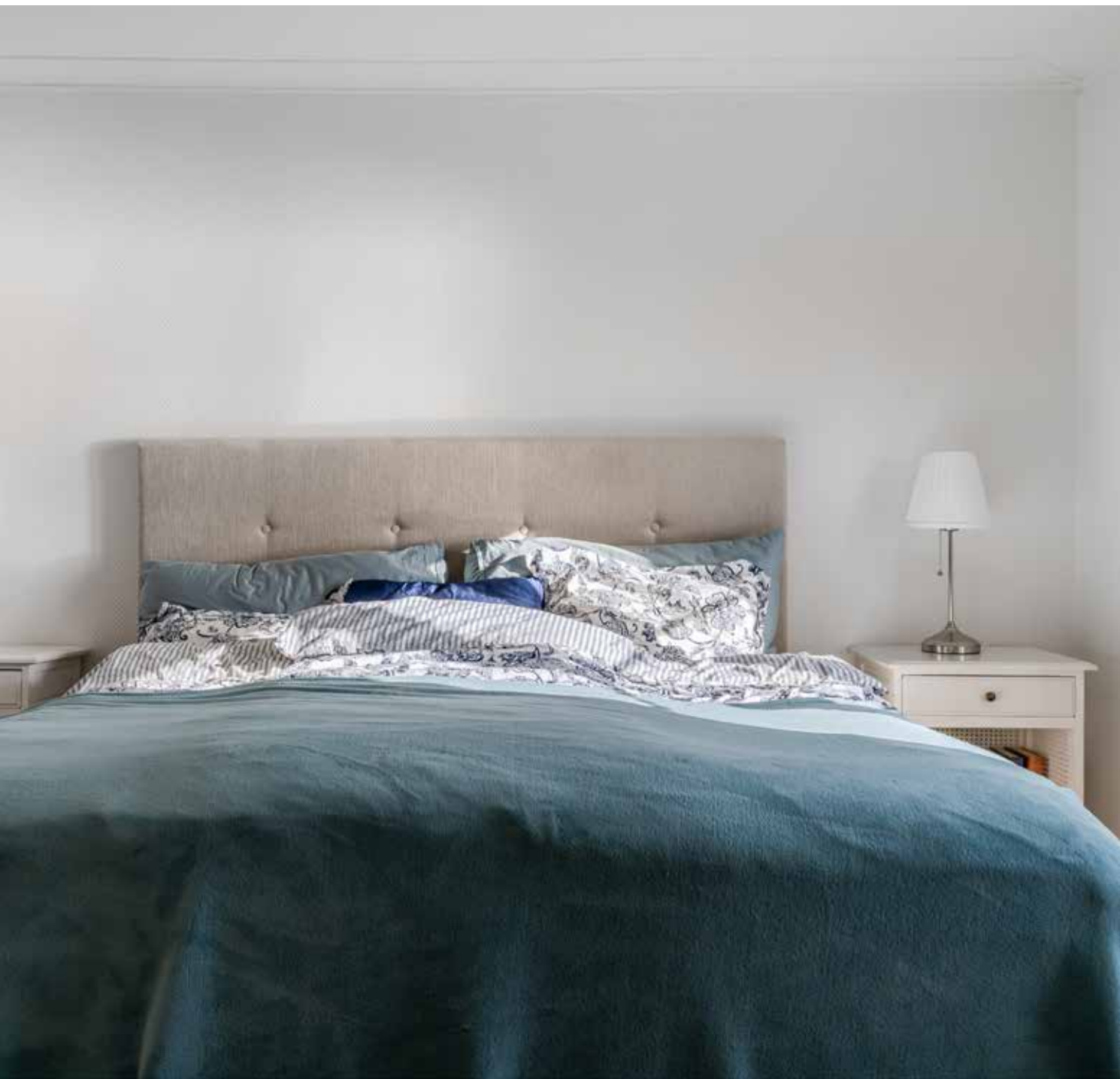
























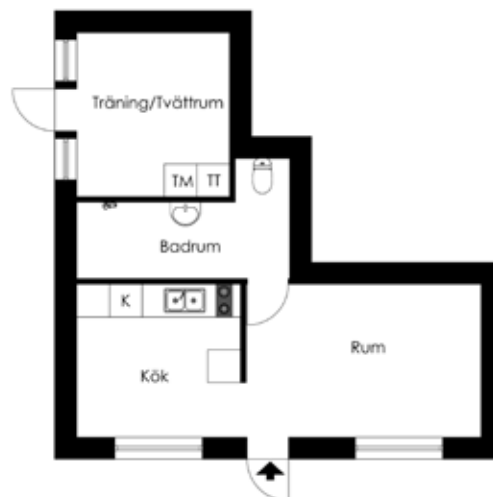
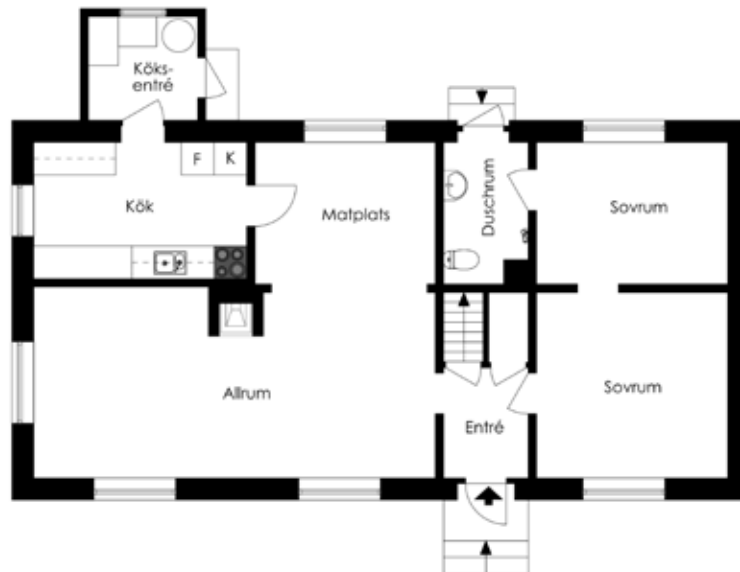






# Planritning.

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



# Tomtkarta.





## Markus Hultman.

Registrerad fastighetsmäklare  
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 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 mediekkanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

Lars Andersson  
lars.a@sothebysrealty.se  
0739-82 80 10  
www.skeppsholmen.se

# Information.

## Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångs- priset 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 utgångs- priset. 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.

