




Vid Löderups kyrka
ÖSTERLENVÄGEN



Solen stiger över fältens horisont. Ur gryningens grå skuggor framträder landskapet bit för bit när solen höjer sig. Det glittrar till i nyutsprunget lövverk och i svällande blomknoppar. Strax syns Löderups båda kyrktorn bortom fälten med spirande säd. Rakt i söder börjar jag skönja konturerna av Kåsebergaåsen. Och med ens lyser den vita vinkellängan upp i skimrande morgonljus.



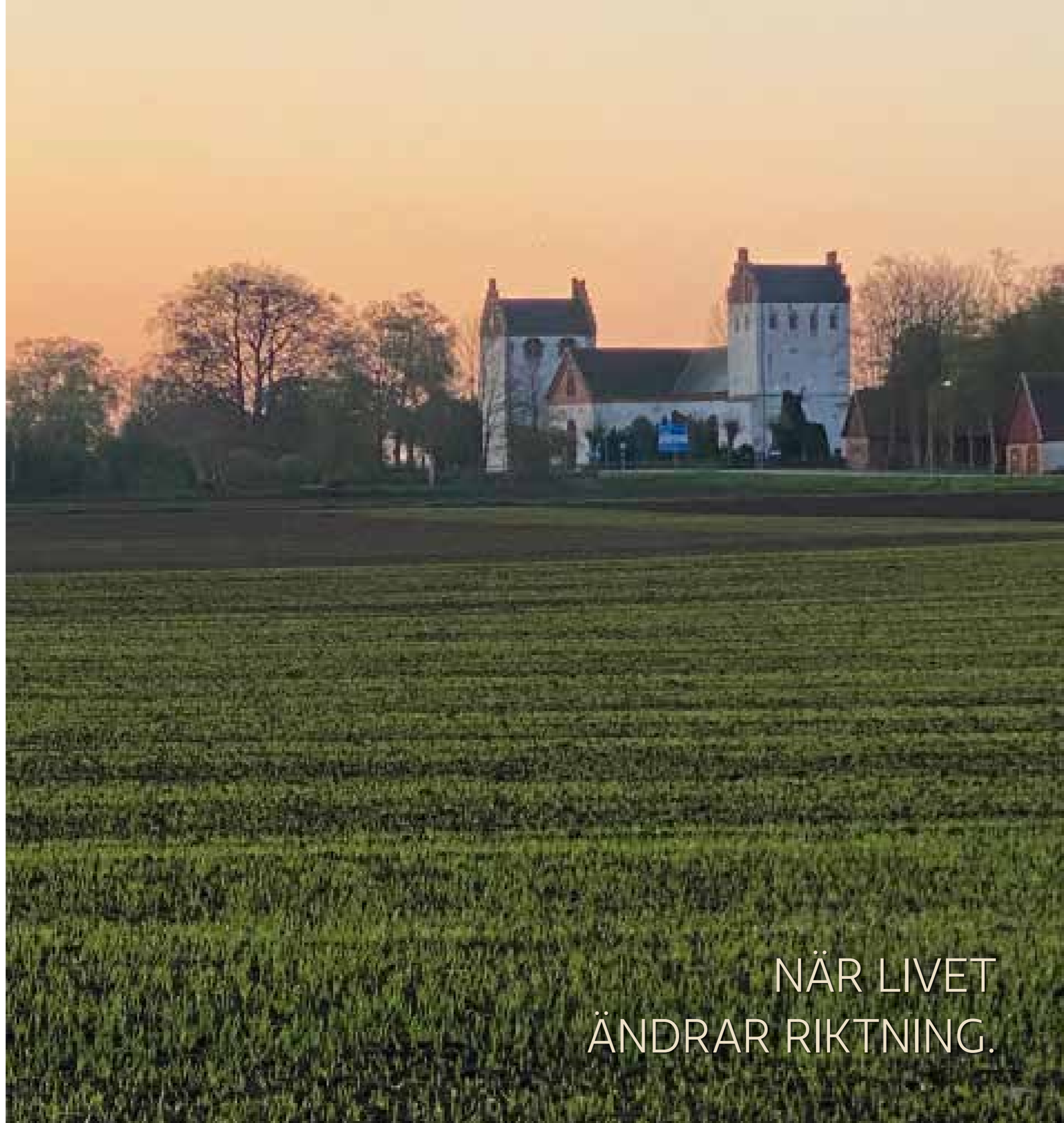
För sjutton år sedan, mitt i en omvälvande tid i livet, behövde ägarinnan "en plats där jag kunde ställa mina grejor". Hon hade just sålt ett älskat hus som hon och hennes man renoverat och skapat tillsammans. Alla vänner som visste hur vackert och trivsamt hon bott förut var... brydda. Vad kunde det bli av detta hus, fult inrett och utan trädgård?

Som ägarinnan själv säger: – huset behövde massor av kärlek och tycktes skrika "köp mig", eftersatt och ledset som det var!

Husköpet blev ömsesidigt berikande och läkande. Både huset och ägarinnan fick ett nytt liv. De första åren delades tiden mellan arbete i huvudstaden och huset på Österlen. Dolda förmågor, insikter och intressen trädde fram och växte i styrka. Inredning och trädgårdsskapande blev till en passion som gav energi att gå vidare i livet. Hus och trädgård växte fram.

Av egen erfarenhet vet jag hur frestande det kan vara att börja med pyntet – men ägarinnan grep sig verket an med att byta tak, fasader, fönster, kök och badrum! Sedan allt det tunga, tråkiga tagits om hand av duktiga hantverkare, kunde den kreativa processen få sitt svängrum.

OCH NU, NÄR HUSET FÖTTES PÅ NYTT, DÖPTES DET HÖGTIDLIGT AV DEN ITALIENSKA GRANNEN OCH VÄNNEN TILL VILLA FELICE. DET LYCKLIGA HUSET.



NÄR LIVET
ÄNDRAR RIKTNING.



HIMMEL FRÅN HORISONT TILL HORISONT.

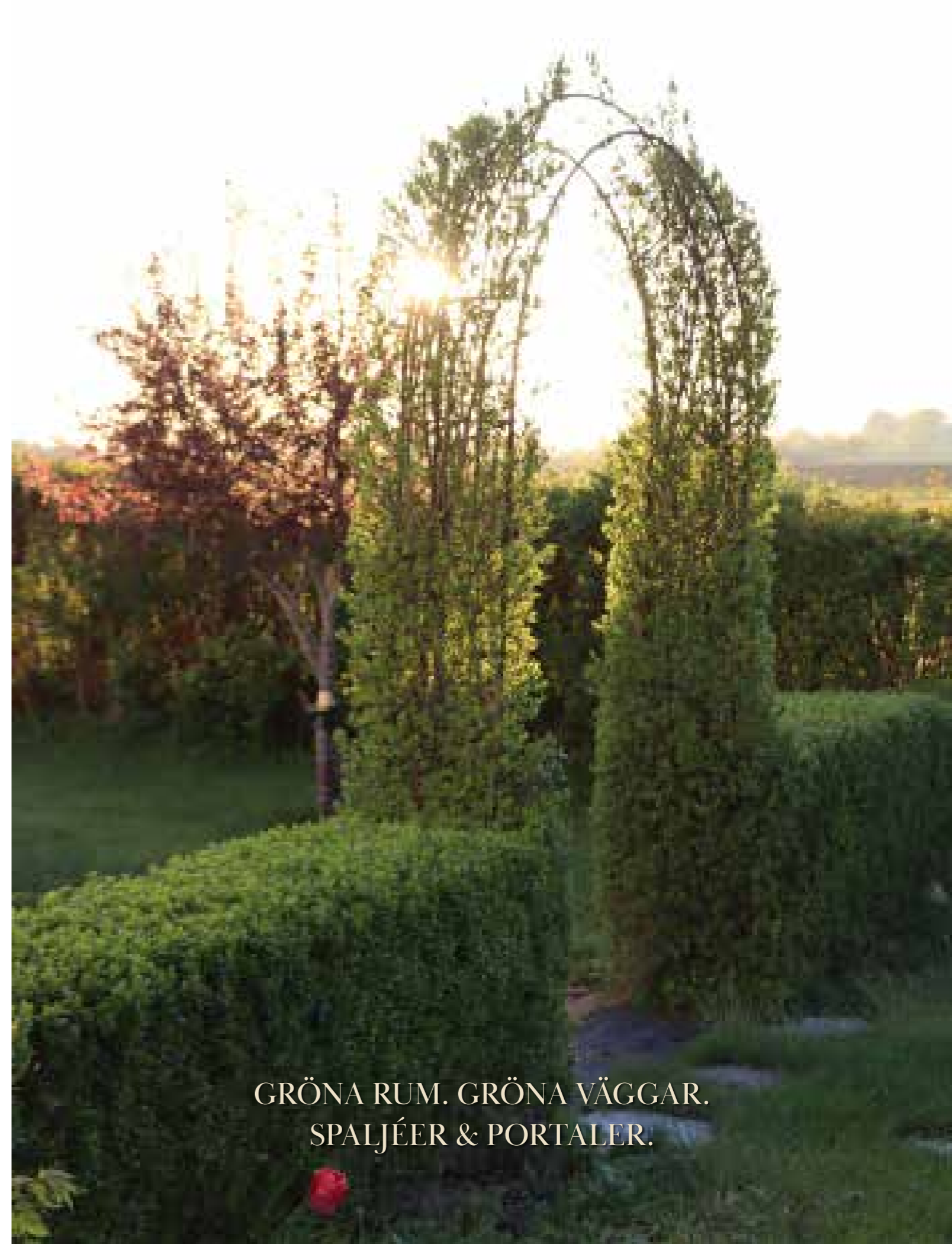


POETISKT. KVINNLIGT. KRAFTFULLT.

Det råder knappast någon tvekan om att detta är en kvinnas hus och hem!



I den tidiga morgontimmen är stämningen nästan trolsk i trädgårdens rum.



GRÖNA RUM. GRÖNA VÄGGAR.
SPALJÉER & PORTALER.

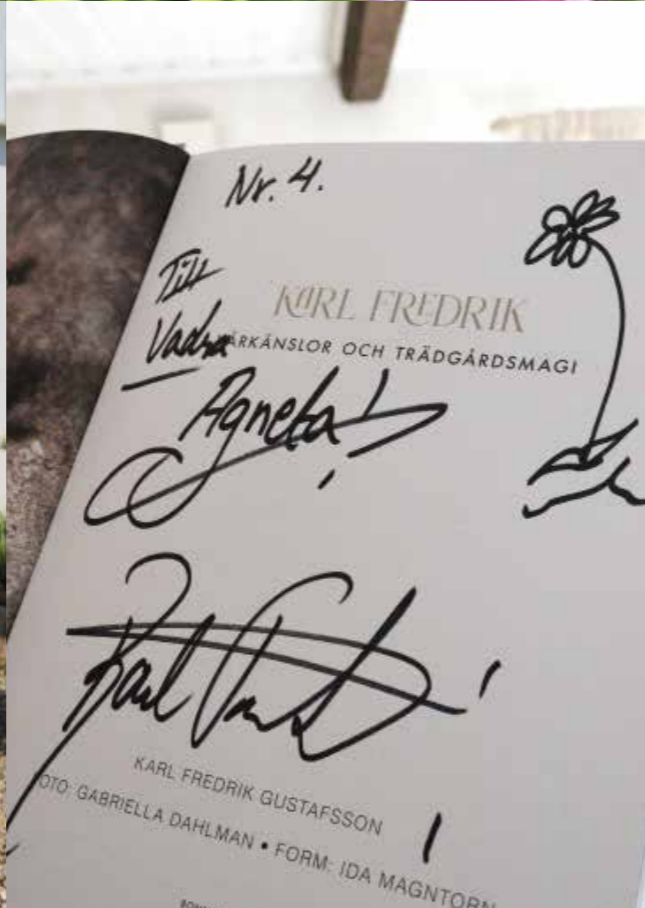
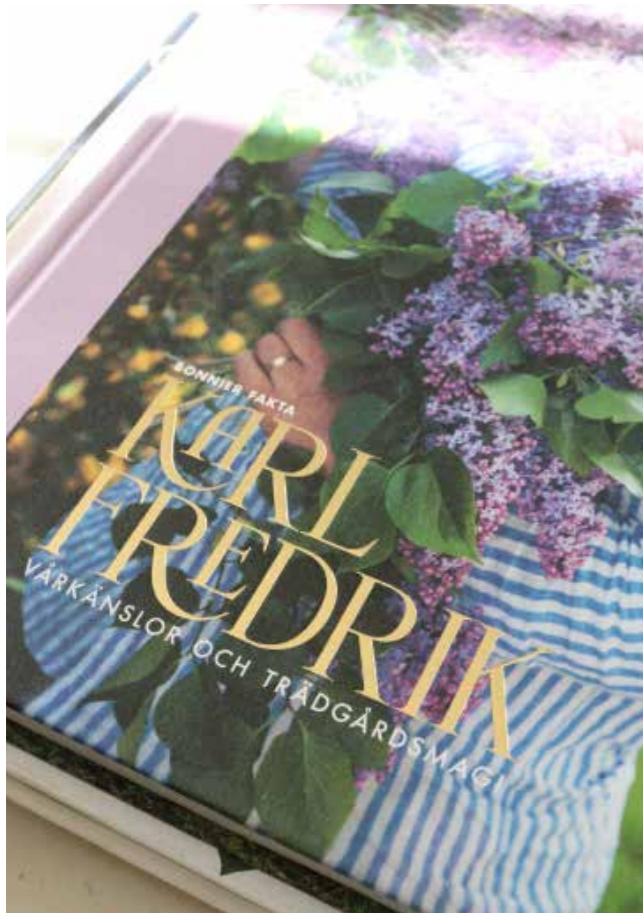


Landskapet bjuder på ett
ständigt föränderligt skådespel.
Här är det lätt att vakna.



En trappa upp finns, förutom ägarinnans stora sängkammare, ytterligare två bekväma sovrum. Ett rum för filmkvällar finns också, liksom toa & handfat. Vitmålade träväggar och öppet i nock ger en känsla av rymd.





Karl-Fredriks Eklaholm ligger inte långt från Villa Felice. Ett besök där ger ständigt ny inspiration, vare sig det gäller blommor eller inredning.

Lantligt rustikt. Tvättäkta skånskt.
Skirt och romantiskt. Robust och tåligt.

Av gammalt ruffigt hus syns inte längre några spår. Bottenvåningen är skapad för umgänge med familj och vänner. Snudd på hela östra längan upptas av två generösa sällskapsrum i fil. Intill, i den södra, finns biblioteket, det stora köket, matsalen och entrén. Och mot innergården finns ännu en hall och husets rymliga badrum.





Ljus från norr. Ljus från öster.
Ljus från söder. Ljus i alla vrår.



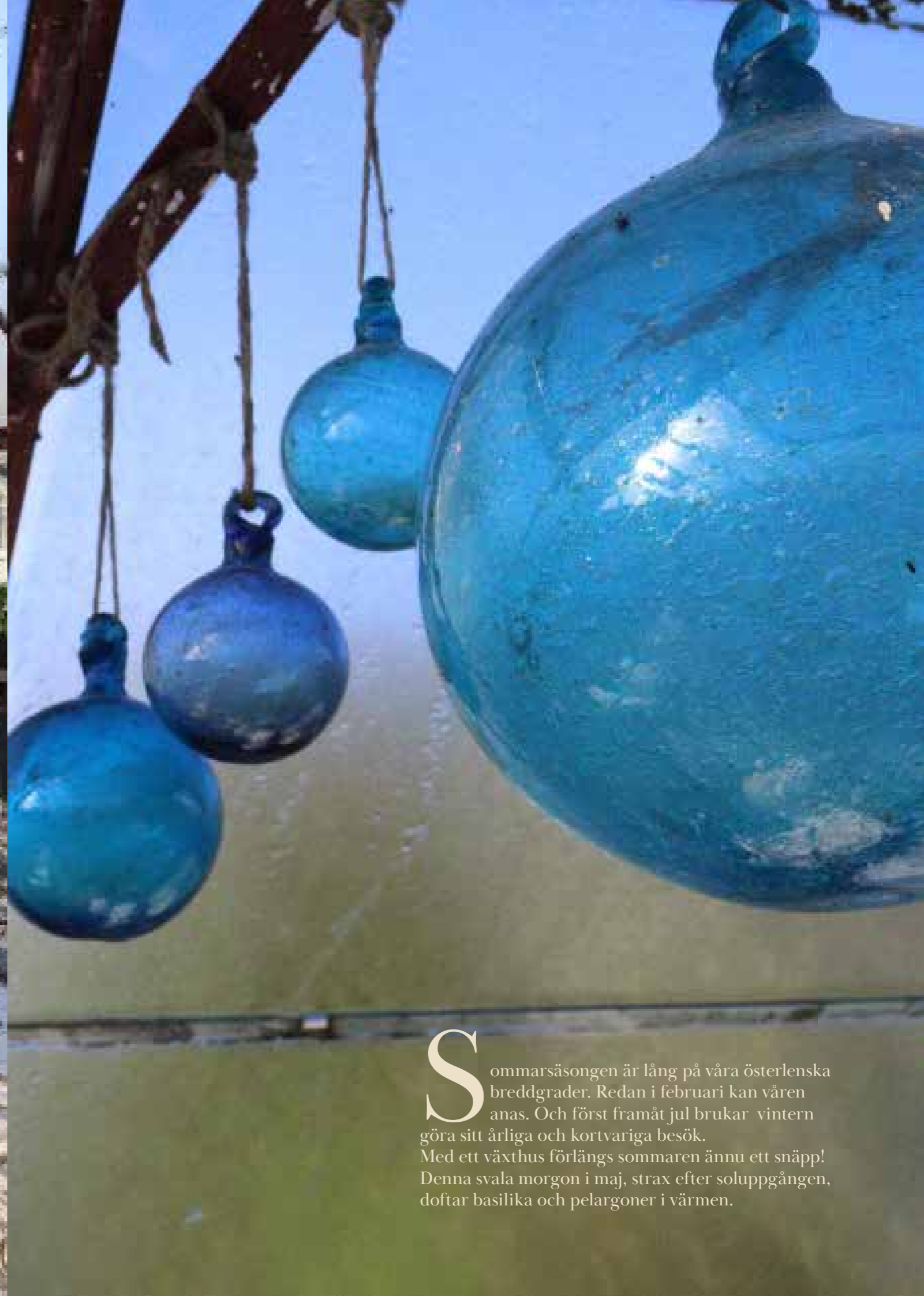
Kontakten mellan inomhus och utomhus förstärks av de franska dörrarna, som leder rakt ut i grönskan.

Ett bekvämt och vackert hem.
Personligt och genomtänkt.
Sobert och tidlöst.



De vitmålade bröstpanelerna, med lite gläns i färgen, ger rummen en ombonad karaktär, liksom de profilerade listverken runt de välvda dörröppningarna.





Sommarsäsongen är lång på våra österlenska breddgrader. Redan i februari kan våren anas. Och först framåt jul brukar vintern göra sitt årliga och kortvariga besök. Med ett växthus förlängs sommaren ännu ett snäpp! Denna svala morgon i maj, strax efter soluppgången, doftar basilika och pelargoner i värmen.



TRÄDGÅRDENS RUM.
HIMLEN ÄR TAK.
JORDEN ÄR GOLV.



Ägarinnans många resor till Toscana och Andalusien gav inspiration och näring åt trädgården hemma på Österlen. De många trädgårdsrummen - fem för att vara exakt - har sköna platser att sitta vid. Rummen är medvetet skapade för att det alltid ska finnas något som bjuder på lä och vindskydd, oavsett varifrån vinden behagar blåsa.

Platsen för morgonkaffet är vid solig östvänd vägg under ett tak av rikbärande vinrankor och växtvilligt blåregn, som just är på väg att slå ut i blålila skimmer. Och öppnar man porten mot fältens vägor, är utsikten nästan utan gräns.



TRÄDGÅRDEN ÄR MITT VARDAGSRUM.

Orden är ägarinnans. I trädgården levs livet från morgon till kväll, från tidig vår till sen höst. Här finns något att njuta av vid alla årstider. Örtagårdens bäddar är bekvämt upphöjda.





Färgskalan inomhus är blond, mild och vilsam för ögonen.





VÅRDTRÄD.

Den stora boken har just vecklat ut sina intensivt ljusgröna löv. Om vintern sitter de kopparröda löven kvar länge och ger tillsammans med de formklippta kloten form, färg och struktur året runt. Tårpilen vid den lilla dammen har vuxit sig stor och tar snart upp kampen om trädgårdens förstaplats!



”Det givs ingenstädes himlabryn
sällare än i Skåne“

C.A Ehrenswärd





← ÖSTERLENVÄGEN

Livets goda finns på nära håll. Man kan leva ett liv rikt på upplevelser, i en bördig och levande trakt där avstånden är korta. En cykel räcker gott till alla begivenheter utmed dessa båda vägar. Butiker och badplatser. Konst och antikviteter. Natur och kultur. Mat och musik. Närodlade och närfångade råvaror. Stenugnsbakat bröd. Nyrökt fisk. Färska grönsaker. Glass och godsaker. Mitt i matriket.

Både i Löderup och Borrby finns ett gott utbud av vardagsviktig service. Småstads-idyllerna Ystad och Simrishamn finns på bekvämt avstånd - och vill man inte köra bil går bussen ett stenkast från huset. Öresundsregionen och Köpenhamn inom nära räckhåll. Och från Ystad går båtar till Bornholm och kontinenten. Att kalla huset geografiskt välplacerat är en underdrift!







Jorden ger livet rytm från sådd till skörd.





RUM I DUBBELFIL.







Rosmarin till lammet.
Körvel till soppan.
Basilika till pesto.

Ägarinnans örtagård innehåller det mesta man behöver för att åstadkomma smakrik mat, gärna med italiensk slagsida. Rosmarin klarar sig för det mesta fint på friland – men basilikan är tacksam för växthusvärmen! Och med en liten gnutta tillskottsvärme skulle man kunna odla egna citroner!



Innergården är som en liten muromgärdad italienska piazza. Även här skulle man, precis som på Piazza Castello i staden Marostica, kunna spela schack med mänskliga pjäser!



Ett rum för flärd
och välbefinnande.



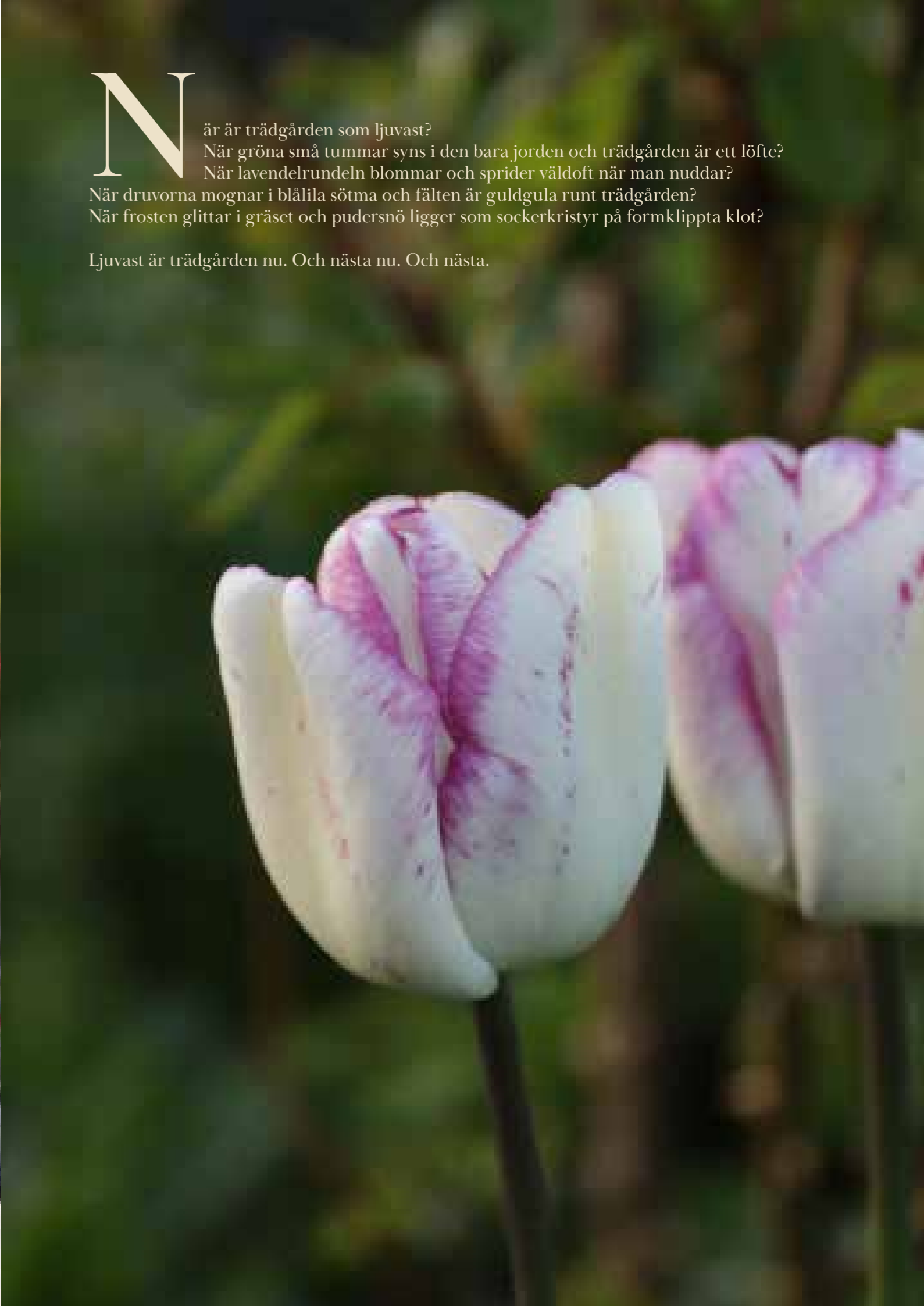
Trädgården inbjuder till långsamma promenader
på grusade och stenlagda gångar.
I skrivande stund spelar lökväxterna första fiolen.
Snart slår allt ut i en symfoni av färg och doft.





När är trädgården som ljuvast?
När gröna små tummar syns i den bara jorden och trädgården är ett löfte?
När lavendelrundeln blommar och sprider väldoft när man nuddar?
När druvorna mognar i blålila sötma och fälten är guldgula runt trädgården?
När frosten glittar i gräset och pudersnö ligger som sockerkristyr på formklippta klot?

Ljuvast är trädgården nu. Och nästa nu. Och nästa.





Pergolan är sommarens matsal och vardagsrum.





NÄR DET SKYMMER.

Middagsgäster eller ej - att tända ljus och skapa stämning gör ägarinnan alltid.





Allt detta och himlen därtill.

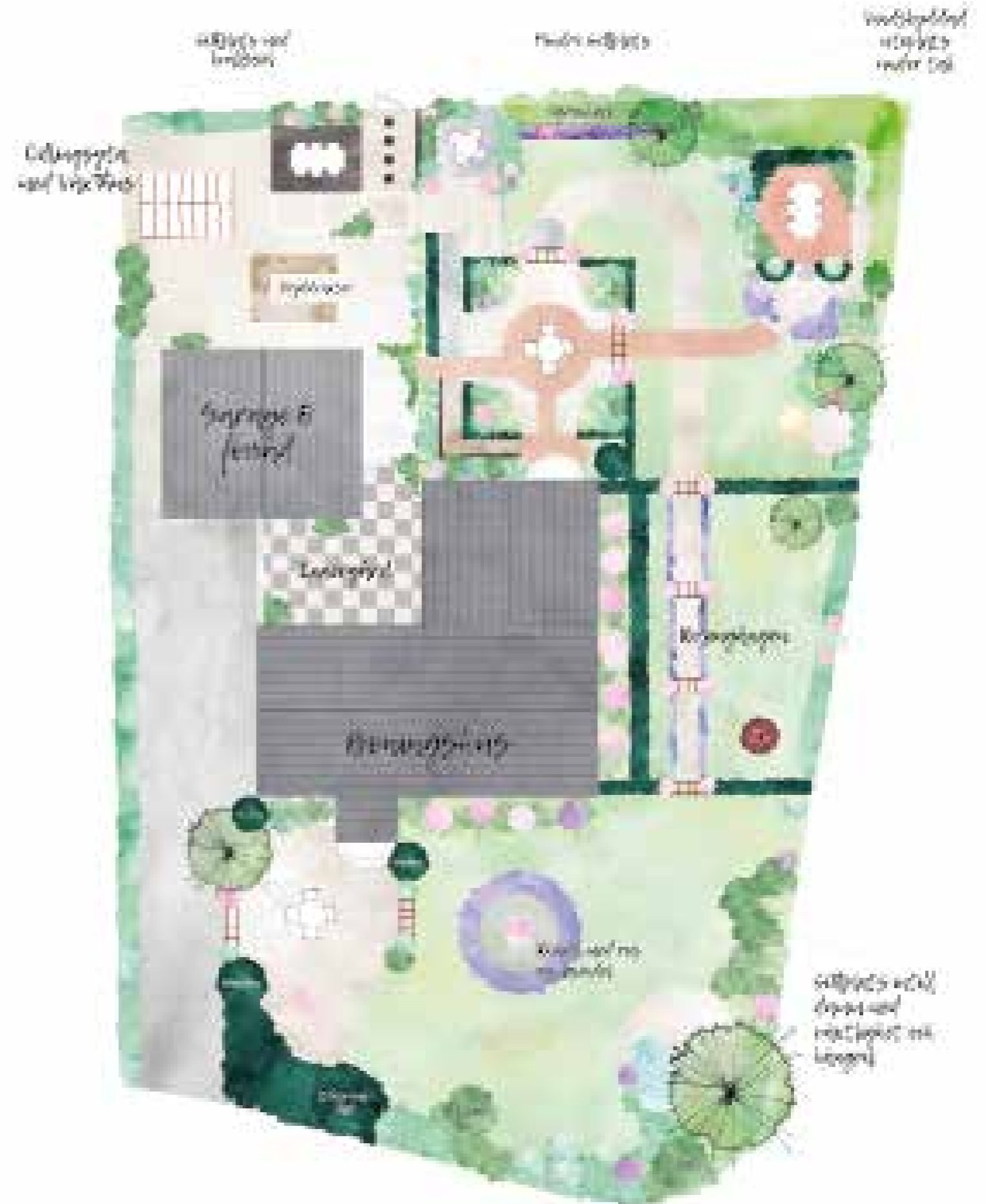
Det krävs mod att satsa. Men också mod att bryta
upp och gå vidare. Ägarinnan räds inte förändring.
Det kanske inte du heller gör?



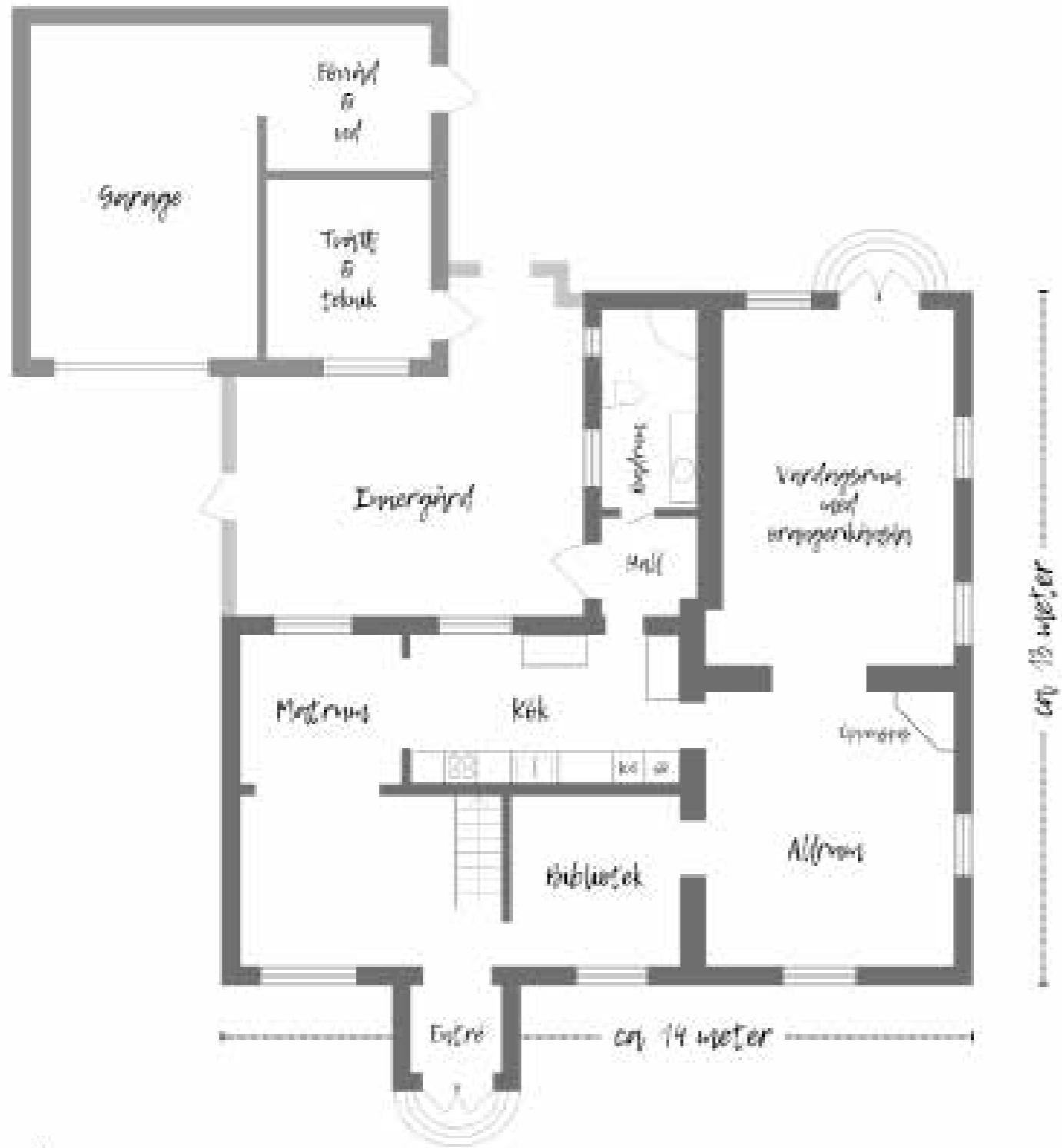
SOMMARMINNEN
UR FOTOALBUMET.



Trädgårdsritning

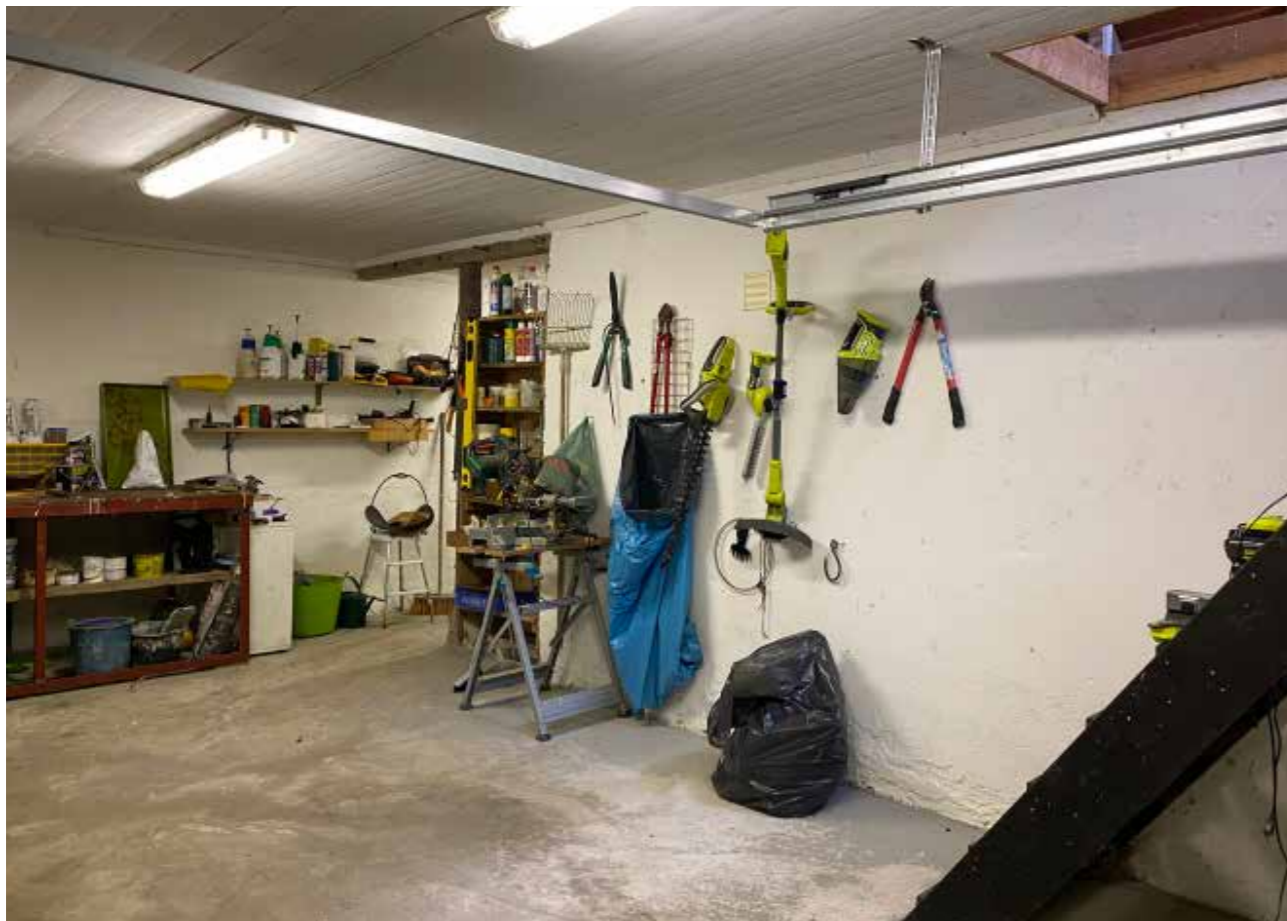


Löderup, Österlenvägen 759-9
Bottenplan ca 120+47 m²



Löderup, Österlenvägen 759-9
Övre plan ca 85 m²





GÅRDSHUSET.

Idag finns en praktisk tvättstuga med god förvaring. Ett fint garage och förråd för trädgårdsattiraljer. Och ett inredningsbart loft. Men utvecklingsmöjligheterna är många. En egen bostad för gäster? Ett generöst hemmakontor eller ateljé? Eller en liten butik? Gårdshuset kan bli vad du önskar och behöver!

BRA ATT VETA OM BUDGIVNING.

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp under-tecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

MÄKLARENS ROLL VID EN FÖRSÄLJNING

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

OLIKA FORMER AV BUDGIVNING

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

SÄLJAREN BESTÄMMER ÖVER BUDGIVNINGEN

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

MÄKLARENS UPPLYSNINGAR OM BUDGIVNINGEN

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

SÄLJAREN BESTÄMMER TILL VEM HAN VILL SÄLJA

och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det

är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

MÄKLAREN MÅSTE ALLTID VIDAREBEFORDRA BUD

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

SPEKULANTENS RÄTTIGHETER UNDER BUDGIVNINGEN

• Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.

- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

INFORMATION TILL SPEKULANTER EFTER AVSLUTAD FÖRSÄLJNING

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

FAKTA OM FASTIGHETEN

Byggnadstyp: Vinkellänga i 1 1/2 plan. Friliggande gårdshus med garage, förråd, tvättstuga samt inredningsbart loft. Växthus.

Byggnadsår/reoveringsår:

Troligen uppförd 1915-18 samt tillbyggt 1993. Renoverat och ombyggt efter hand. Under nuvarande ägares innehav, genomgripande reoverat från 2008 och framåt. Bl.a: omputsning inkl. nätning av fasad 2011, omläggning av tak inkl. undertak och hängrännor 2012 samt nya isolerade gavelspetsar. 15 st nya fönster 2012, treglas isolerglas. Nya snickeritillverkade ytterdörrar. Nytt snickeribyggt kök och nytt badrum. Ny ledningskulvert från gårdshus till bostad, ny garageport. Nya elcentraler med automatsäkringar, samt separata jordfelsbrytare till värmepanna, trädgårdsbelysning resp. elsystem. Anlagd trädgård med murar, stenläggningar, växthus och pergolor. Se vänligen ifylld frågelista jämte bilaga.

Storlek:

1) taxeringsinformation: boyta 200 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt i samband med framtagning av ritning, avrundat mått: b.v ca 120 kvm, o.v ca 85 kvm (med snedtak). Gårdshus b.v ca 47 kvm + loft. V.v se ritning.

Konstruktion: grundmurar troligen av natursten, ventilerad grund/torpargrund. Bjällklag av trä. Stommar av murverk/tegel/Leca. Putsade fasader. Yttertak av betongpannor. Treglasfönster. Skulpterad pardörr till huvudentrén. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning:

Snickeribyggt köksinredning. Spis, fläkt, diskmaskin, kyl & frys. Köksho av porslin.

Helkaklat badrum med dusch, specialbyggd tvättkommod och toa. Toa & handfat på o.v.

Tvättstuga i gårdshus med tvättmaskin & torktumlare.

Golv: trägolv, parkett/laminat. Klinker i badrum och huvudentré.

Uppvärmning: vattenburet system via CTC luft/vatten värmepump från 2007, fullservad/reoverad 2022/2024 genom Kiviks Kylprodukter. Golvvärme i badrum. Öppen spis med insats, godkänd.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten, godkänt enskilt avlopp från 2011.

Övrigt: fint anlagd, uppvuxen trädgård. Flera stenlagda uteplatser. Växthus och pergola. Liten damm.

Fiberanslutning finns/bredband via Telia.

Larm via Sector Alarm, abonnemang kan övertas.

Pris: 5.550.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:

Ystad Löderup 35:3

Österlenvägen 759-9, 271 77 Löderup.

Areal: 944 kvm

Taxeringsvärde: 2.274.000:- varav byggnad 1.919.000:-

Taxeringskod: 220, småhusenhet.

Pantbrev: 4 st om totalt 2.166.000:-

Servitut: inga inskrivna.

GABRIELLE MALMBERG

Holmavägen 53, 277 36 Vitaby

0708-669593

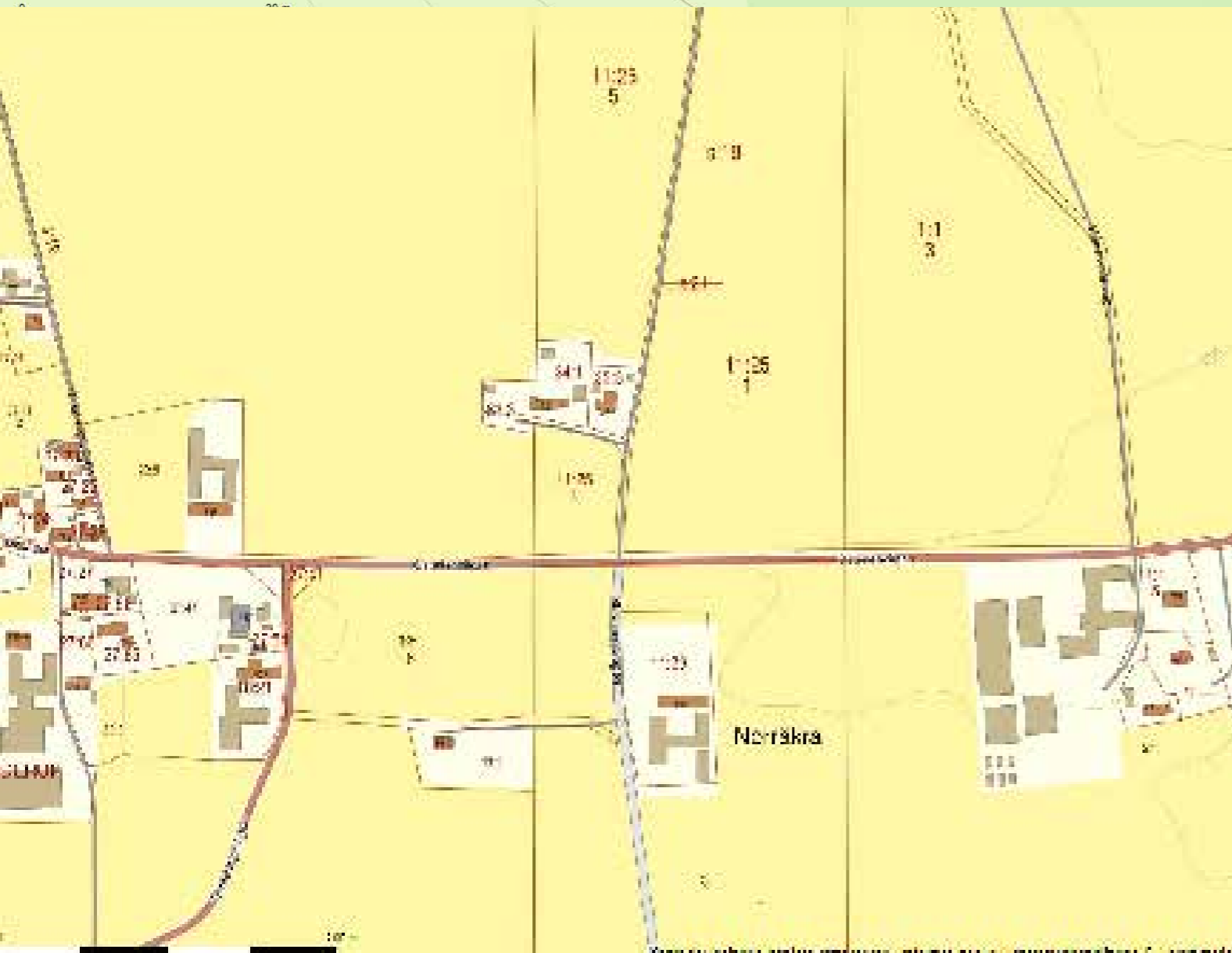
hus@gabriellemalmberg.se




• Objektsbeskrivningen grundar sig på säljarens uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.

• Jag följer gällande lagstiftning avseende GDPR och sparar endast dina uppgifter med ditt medgivande.

• Du som anser att exakt antal kvm är av särskild betydelse, uppmanas att själv kontrollmåta.





Jag är inget varumärke.
Jag tillhör ingen mäklarkedja.
I mer än 35 år har jag sålt hus
med själ och historia på Österlen.
Fiskarlängor och prästgårdar.
Kaptenshus och konstnärshem.
Ödehus och gamla möllor.
Gatehus och kringbyggda gårdar.

Människorna jag mött. Husen jag sålt. Alla har de inspirerat och utvecklat mig som mäklare och människa. Så mycket de lärt mig om byggnadsvård och bygdens historia, om trädgårdar och arkitektur! Och jag minns de allra flesta med stor värme.

Men det var inte fastighetsmäklare jag skulle bli när jag i mars 1987 ryckte in som levande telefonssvarare några veckor på Kiviks Fastighetsförmedling, min ställföreträdande pappa Mats Uppviks företag. Det skulle visa sig att jag funnit mitt rätta element. Att jag fortfarande, varje dag, gläds åt en ny arbetsdag, visar att den osynliga handen som tycks knuffa oss genom livet, såg till att jag från början hamnade precis där jag skulle!

Allt jag gör, gör jag helhjärtat. Jag har en ousinlig nyfikenhet på de hus och de människor som kommer i min väg och en glädje och stolthet i att göra mitt yttersta för dem mitt arbete berör. Och jag gör allt själv. Jag styr över när, var, hur och varför. Det är så jag får resultatet att stämma med visionen!