

Unik möjlighet

BJURFORS

Renoverat gatuhus som
kombinerar den
idylliska charmen med
modern elegans

HARMONIGATAN 6

CENTRALA YSTAD

VÄLKOMMEN

Välkommen till ditt drömhus i Ystads pittoreska stadskärna! Detta gatuhus är mer än bara en bostad - det är en totalrenoverad villa som kombinerar den idylliska charmen med modern elegans. Med jordnära färger, rustika detaljer och en lyxig touch med bland annat kalksten i kök och fönsterbrädor är detta hemmet du längtat efter.

Med dess perfekta läge i Ystads pittoreska stadskärna, kommer du att vara omgiven av charmiga gränder, kullerstenar och en atmosfär som är svårslagen. Här bor du med närhet till såväl småbåtshamn, Ystads teater, butiker, restauranger och allt annat som staden har att erbjuda.

Detta är ett hem som lovar en bekväm tillvaro i en småstadsidyll vid havet, året om eller säsongsvist!





UTGÅNGSPRIS: 4.100.000 kr

ANTAL RUM: 4 rum

BOAREA: 67 kvm

TOMTAREA: ca. 66 kvm

PLAN: 1 ½ plan

BYGGÅR: 1909

FASTIGHETSBECKNING:

Ragnild 8

LOUISE JÄRVSTEDT
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

070-826 92 50
louise.jarvstedt@bjurfors.se

Unik möjlighet

Renoverat gatuhus som kombinerar den idylliska charmen med modern elegans

När du kliver in på entréplanet möts du av en hemtrevlig och inbjudande känsla. Två rum i fil skapar en öppen och rymlig layout, där den värmande kaminen tar sin självklara plats som en central punkt. Här kan du njuta av mysiga kvällar i en avslappnad atmosfär.

Det stilrena köket är ett mästerverk i sig, med gedigna materialval som tillsammans med vackra jordnära färger ger en känsla av lyx och hemtrevnad. Köket leder ut till en innergård med ett trädäck som bjuder in till avkoppling och sociala stunder. Här finner du också en gjuten spabad, en perfekt plats att koppla av efter en lång dag och njuta av stjärnhimlen över Ystad. I det praktiska badrummet finner du dusch och en kombinerad tvättmaskin och torktumlare som är smakfullt gömd bakom ett vackert plåtparti, vilket ger både funktionalitet och en estetiskt tilltalande touch.

På ovanvåningen fortsätter den lyxiga atmosfären med synliga takbjälkar som ger karaktär till rummen. Här hittar du två sovrum, varav det större har platsbyggd förvaring för att hålla ditt hem prydligt och organiserat. Det mindre sovrummet erbjuder mångsidighet och kan användas som gästrum eller kontor. Dessutom har ovanvåningen en separat toalett för extra bekvämlighet.





Hall

Klinker på golvet och väggarna är putsade och sedan målade. Trappa upp till ovanvåningen och förvaring under trappan.

Badrum

Smakfullt renoverat med klinker på golvet, kakel i duschhörnan och övriga väggar är putsade och sedan målade. Inredningen består av dusch bakom glasvägg, tvättkommod, badrumskåp, kombinerad tvättmaskin och torktumlare samt behaglig golvvärme.

Allrum/Vardagsrum

Två rum i fil med putsade väggar och en betsat trägolv. Här står kaminen placerad och sprider värme.

—
**Jordnära färger,
rustika detaljer
och med en lyxig
touch**
—

Kök

Stilrent och rustikt kök från Kwick med bänkskiva och stänkskydd i kalksten. Betsat trägolv och putsade väggar. Den maskinella utrustningen består av rostfri kyl/frys, integrerad diskmaskin (45 cm), spishäll, spisfläkt samt ugn.

Toalett ovanvåning

Klinker på golvet och putsade väggar. Utrustat med toalett och handfat.

Sovrum

Ovanvåningen erbjuder två sovrum. Båda med trägolv, putsade väggar och synliga bjälkar. Det större sovrummet har platsbyggd förvaring.









Synliga takbjälkar som ger *karaktär* till rummen





—
Med perfekt läge i Ystads *pittoreska*
stadskärna
—

HARMONIGATAN 6

Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 4.100.000 kr OMRÅDE: CENTRALA YSTAD

Renoverat gatuhus som kombinerar den idylliska charmen med modern elegans

RAGNHILD 8. BELÄGEN I YSTAD KOMMUN.

Skattesats 31.54.

ADRESS

Harmonigatan 6, 271 43 Ystad.

STORLEK

4 rum och kök

BOAREA

67 kvm.

BIAREA

Areauppgifter enligt säljaren. Enligt lantmäteriet är boarean 46 kvm och biarean 25 kvm..

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2.053.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 563.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1929.
Fastighetsskatt/avgift: 9.287 kr

ENERGIDEKLARATION

Ej utförd. Energiförbrukning: Saknas

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaden är ca 31.099 kr/år och



fördelas enligt följande: uppvärmning 21.500 kr, försäkring 2.001 kr, vatten/avlopp 4.448 kr, renhållning 3.150 kr,

ELFÖRBRUKNING

13 198 kWh/år

Driftkostnaderna är baserade på tidigare ägares uppgifter då nuvarande ägare inte varit bosatt i fastigheten.

I uppvärmningskostnaden ingår kostnad för hushållsel.

PANTBREV

På fastigheten Ragnhild 8 finns 7 pantbrev om sammanlagt 300.000 kr.

TOMT

66 kvm.

BYGGNAD

Byggår: 1909.

BYGGNADSSÄTT

Stomme: Tegel/sten. Bjälklag: Trä. Fasad: Puts. Takbeklädnad: Eternit/plåt. Utv. plåtarbeten: Plåt. Fönster: 2-glas. Ventilation: Självdrag.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Elpanna med vattenburna radiatorer på entréplan. El,

stammar: Ystad energi.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Via fiber (öppet stadsnät)

SERVITUT

Planbestämmelse: Stadsplan (1976-02-02)
Fornlämning (1 st)

TILLTRÄDE

Enligt ök.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



MÄKLAREN OM YSTAD CENTRALT

TEXT: AMELIE KILDE FOTO: SE360

Det finns få städer med en så genuin och välbevarad stadskärna som Ystad. Bland de kullerstenbelagda gatorna inne i centrum syns både charmiga korsvirkeshus från medeltiden och pastellfärgade gathus från förra sekelskiftet. Det vimlar av caféer, restauranger och butiker av olika slag. Nere i den mysiga småbåtshamnen finns fiskrökeri och restaurang med uteservering. Den idylliska atmosfären, goda pendlingsmöjligheter, närheten till havet och det stora utbudet bidrar till att många väljer att flytta till Ystad.

Områdets tre bästa

YSTAD SALTSJÖBAD
– ANRIKT BADHOTELL FRÅN 1897.

YSTAD STUDIOS VISITOR CENTER
– TA DEL AV OLIKA MILJÖER FRÅN
FILMPRODUKTIONER.

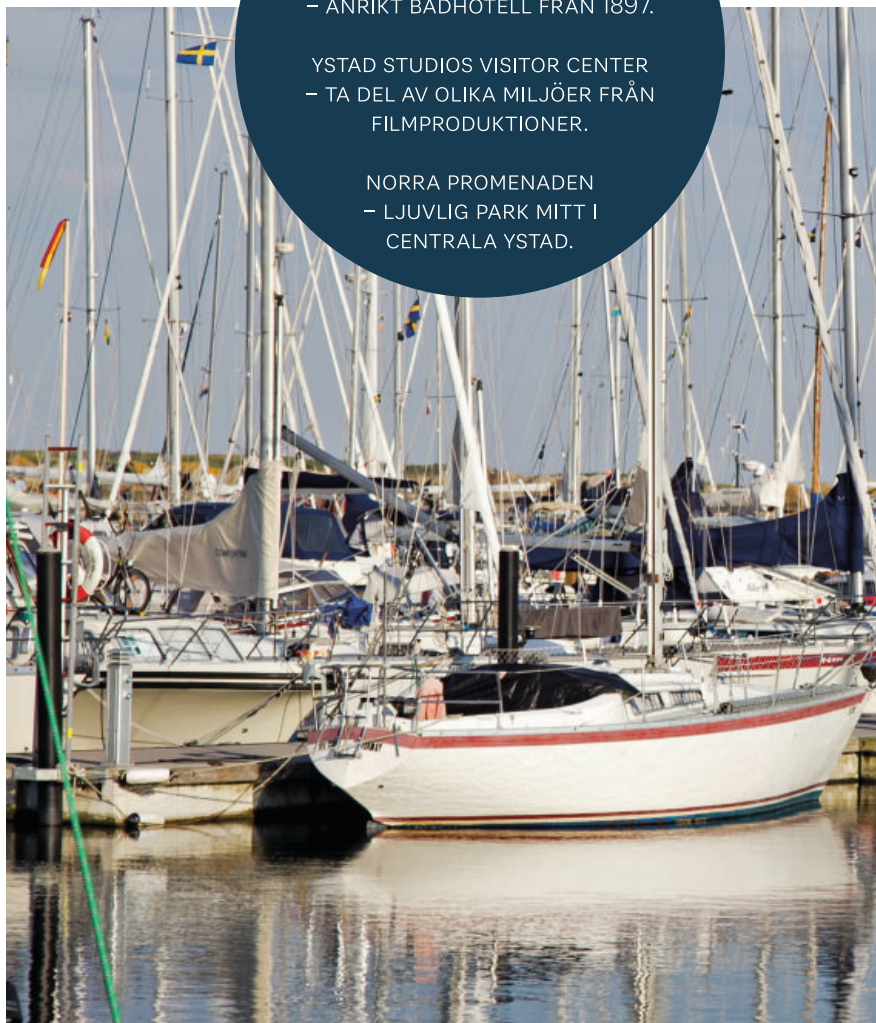
NORRA PROMENADEN
– LJUVLIG PARK MITT I
CENTRALA YSTAD.

YSTADS PITTORESKA stadskärna har blivit lite av en kult inom svensk film tack vare Wallanderfilmerna som baseras på Henning Mankells böcker. Även utanför Sveriges gränser har läsare och åskådare följt Kurt Wallander lösa brott genom Ystads gränder. För den filmintresserade finns en speciell rutt med karta över olika inspelningsplatser runt i staden som man kan följa.

YSTADS BEBYGGELSE från sen medeltid till 1700-tal är rankat som en av Skånes bäst bevarade. Gatornas uppbyggnad inne i den gamla staden är nästan oförändrade sedan medeltiden. Ett av de äldsta bebodda husen i Sverige är Apotekarhuset som härstammar från 1400-talet. Inte helt oväntat är de pittoreska gathusen hett eftertraktade på bostadsmarknaden.

Stora Östergatan är stadskärnans shoppingstråk, där både stora butikskedjor och små lokala verksamheter huserar.

I GRÄNDERNA SOM sticker ut från butiksgatan ligger ett flertal matställen utspridda. På Besökargränd hittar man Per Helsas gård som är en kringbyggd gård med anor från 1700-talet. I dag är detta ett kreativt centrum för olika designers, hantverkare





OVAN. VACKRA GRÄNDER FINNS DET GOTT OM.

NEDAN. UNDER SOMMARHALVÅRET ÄR DEN MYSIGA SMÅBÅTSHAMNEN ETT POPULÄRT TILLHÅLL.



och konstnärer. På andra sidan gården ligger det populära matstället Grändens Mat som serverar vällagad mat till både lunch och middag. På sommaren är det fullsatt på den mysiga kullerstenbelagda innergården.

EN VIKTIG OCH VACKER mötesplats är Ystad Teater. Efter att den dåvarande teatern brann ner 1891 tog denna form med hjälp av stadsarkitekten Peter Boisen tre år senare. I dag är det en självklar scen för stora musiknamn och föreställningar. Smidig pendling och bra skolor är ett av många goda skäl att flytta till Ystad.

PÅGATÅGEN GÅR både till Malmö och Simrishamn och regionbussar når orter som Sjöbo, Trelleborg och Skurup. I Ystad finns förskolor, skolor från åk F-9 samt fyra gymnasieskolor vilket gör det attraktivt för barnfamiljerna. Inne i Ystad finns flera idrottshallar och ett fint badhus med massor av aktiviteter.

NÖJ DIG INTE MED MINDRE

BJURFORS är Sveriges största privatägda mäklar företag och grundades 1965. Bjurfors finns där storstadsbon finns. Du hittar oss därför i Stockholm, Göteborg, Malmö och i många andra av Sveriges städer, men även i ett stort antal attraktiva landsändar där storstadsborna tillbringar sin fritid. Vi är ett av landets marknadsledande mäklar företag på bostäder och erbjuder även tjänster inom förmedling av kommersiella fastigheter och ombildningar till bostadsrätter. Vår lokalkännedom i områdena vi verkar i är en del av framgången som gör att vi kan hjälpa dig till en bra bostadsaffär, oavsett om du vill sälja eller köpa nu eller i framtiden. Vi finns dessutom på ett antal orter i Spanien.

VÅRA MÄKLARE arbetar efter Bjurforsmetoden, en kvalitetssäkrad och välbeprövad arbetsmetod i sju steg som ser till att du får ut det mesta möjliga av din bostadsaffär. Samtidigt hjälper den oss på Bjurfors att ständigt utvecklas och förbättras, allt för att ge dig en lyckad affär. Till sin hjälp har våra mäklare en effektiv och engagerad organisation samt det stora och kontinuerligt uppdaterade köparregistret Boagenten. Detta register har fokus på spekulanter som redan är klara för köp. Det gör att det är enkelt för oss att hitta rätt köpare till rätt bostad. Alla dessa tjänster och verktyg är viktiga komponenter som säkerställer att våra kunder alltid får den bästa möjliga servicen – vad det än gäller. För vi på Bjurfors nöjer oss inte med mindre, och det tycker vi inte att du ska göra heller.

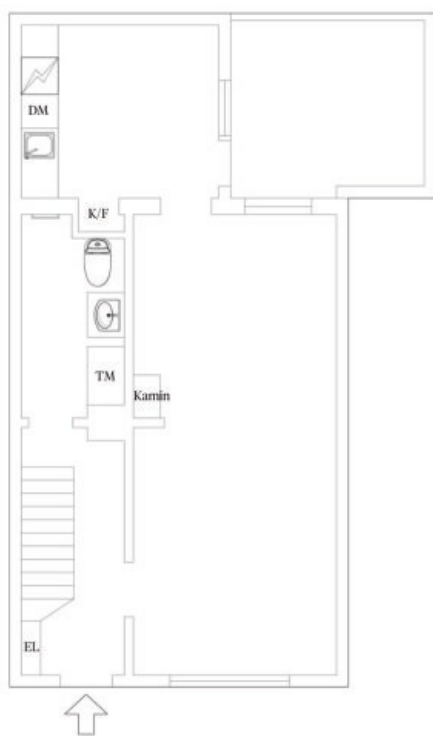


BJURFORS I SKÅNE

BJURFORS är det största mäklar företaget i Skåne. Vår framgång vilar på en konsekvent genomförd arbetsmetod som kombineras med ett djupt engagemang och en känsla för detaljer. Bjurforsmetodens sju steg säkrar kvaliteten i säljprocessen och är ett fungerande verktyg för de över 185 anställda på våra 21 mäklarkontor.

BJURFORSMETODEN har inte bara attraherat kunderna utan även några av regionens skickligaste mäklare. Till sin hjälp har mäklarna bland annat Boagenten med över 65.000 registrerade spekulanter. Förutom en omfattande marknadsföring, backas mäklarna även upp av en drivande och effektiv kundvårdsavdelning. Där arbetar 45 personer med att skapa de bästa förutsättningarna för varje enskild affär. Resultatet för dig är en professionell bostadsaffär - helt enkelt. Vi som arbetar på Bjurfors känner inte bara varje gathörn här i området. Vi vet också hur livet levs här. Detta ger oss den lilla mäklarfirmans alla fördelar. Samtidigt som vi har det stora mäklar företagets ansenliga resurser i ryggen. Kom gärna och hälsa på!





ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

PLANRITNING **Harmonigatan 6**

Viktig information till dig som köper villa

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att är du väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA. De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Hos oss får du rådgivning som utgår från dig och din situation. Som kund hos Bjurfors kan du dessutom ansöka om bolån till en förmånlig bolåneränta. Du får också andra förmåner:

Lån till annat än boende

När du ansöker om vårt privatlån Enkla lånet behöver du inte ha någon säkerhet och du betalar ingen uppläggningsavgift. Låna mellan 20.000 och 350.000 kronor.

Låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna

Låneskydd är en försäkring som skyddar privat-ekonomin om du blir sjuk eller ofrivilligt arbetslös.

Enkla vardagen kostnadsfritt det första året

De vanligaste banktjänsterna i ett paket. Betala räkningarna, sköt ditt sparande och håll koll på din ekonomi – allt via mobilen, surfplattan eller datorn.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN. Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna

med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB samt Bjurfors Stockholm AB, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

BESIKTNING

Eminentia: Ersättning 500 kr

Enspecta: Ersättning 500-650 kr

ENERGIDEKLARATION

Eminentia: Ersättning 175 kr

Enspecta: Ersättning 250 kr

ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

FLYTTSTÄDNING: HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.

Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.

FLYTTHJÄLP: Acta Flytt och Logistik - Ersättning 5% av fakturerat belopp.

HEMNET: Administrationsersättning 150-1.450 kr

BONEO: Administrationsersättning 200-1.050 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy.



BJURFORS

BJÄRRED · BÅSTAD · ESLÖV · HELSINGBORG CITY · HELSINGBORG NORR · HÄSSLEHOLM · HÖLLVIKEN · HÖÖR
KRISTIANSTAD · LANDSKRONA · LIMHAMN · LOMMA · LUND CENTRUM · LUND VÄSTER · MALMÖ CITY
MALMÖ VÄSTER · MALMÖ ÖSTER · STAFFANSTORP · TRELLEBORG · YSTAD · ÖSTERLEN

ystad@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors_Skane](https://www.instagram.com/bjurfors_Skane)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)