

Bästa läget med en oas i trädgården

BJURFORS

CENTRALA YSTAD

TULLGATAN 9

CENTRALA YSTAD

YSTAD

Tullgatan 9

Charmigt gatuhus mitt i centrala Ystad. Ett rymligt boende och en härlig, insynsskyddad trädgård. Närhet till torglivet, tåget och mycket mer

UTGÅNGSPRIS	5 895 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	204 kvm
BIAREA	58 kvm
TOMTAREA	324 kvm
PLAN	2 ½ plan
BYGGÅR	1700-tal
FAST.BETECKNING	Qvirites 4



ANSVARIG MÄKLARE

Magnus har varit verksam som fastighetsmäklare i Ystad sedan 2002. Hans intresse för bostäder och passionen för Ystad med omnejd ger säljare och köpare den bästa servicen. Med sin lokalkännedom, långa erfarenhet och viljan att prestera, skapar han de bästa förutsättningarna för kunder att lyckas i sin bostadsaffär.

MAGNUS HÅKANSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 19 04

magnus.hakansson@bjurfors.se



Välkommen

Nu är det dags för den charmiga fastigheten på Tullgatan att få en ny ägare.

Tullgatan är mycket centralt och trevligt belägen. På andra sidan kvarteret i söder finns tågstationen med trafik som tar dig till Simrishamn i öster och Malmö, Lund och Köpenhamn i väster. Norr om huset är stegen inte många till Ystads gågata och allt det café och restaurangliv som erbjuds här.

På Stortorget bjuds förutom vackra byggnader även ett rikt torgliv. Botanisera gärna bland ett stort utbud av frukt, grönt och blommor.

Badstrand når du också med lätthet.

Välkommen till Tullgatan 9 - en fastighet med charm, rymd och funktionalitet. Innanför ytterdörren finns en liten tambur. Vidare öppnar sig allrummet med parkettgolv och trappa upp till ovanvåningen. Det stora, härliga allrummet har ljusinsläpp från både söder och norr. Vinkeln i rummet går att dela av till ett sovrum på entréplan. Köket är renoverat 2004 med furugolv, köksinredning i massivt trä (platsbyggt Åraslöv), bänkskivor i massiv ekoch svart granit, spis, fläkt, diskmaskin (2022) kyl/frys, utgång till trädgård. Tvättstuga med klinkergolv, golvvärme, kakel på väggar, dusch, tvättmaskin (2014), torktumlare (2010), arbetsytor och varmvattenberedare. Gästtoalett.

Ovanvåning

Stort, härligt och ljust allrum med brädgolv. Kupan i norr skänker både rymd och ljus åt ovanvåningen. Utgång till balkong med smidesräcke, utsikt både ner mot den väl tilltagna trädgården och över takåsarna. Sovrum med brädgolv, kupa i norr. Ytterligare tre sovrum med brädgolv, kupa i söder. Badrum med klinkergolv, golvvärme, kakel på väggar, dusch och badkar, kupa i norr.

Uppgång till en stor och rymlig vind, perfekt för förvaring. Ytterligare ett mindre sovrum med snedtak.

Vidbyggt garage och förråd. I garaget syns det gedigna korsvirket från 1700-talet. Från garaget finns även utgång till trädgården. Laddbox.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







“

En fastighet med charm, rymd och
funktionalitet











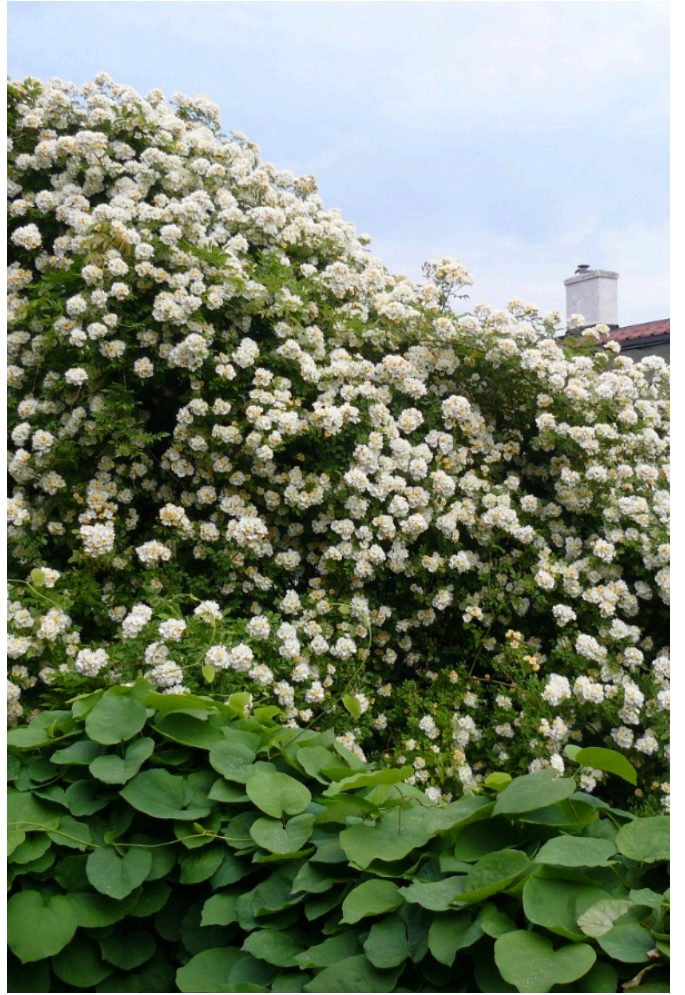
“

Stort, härligt och ljust allrum med brädgolv



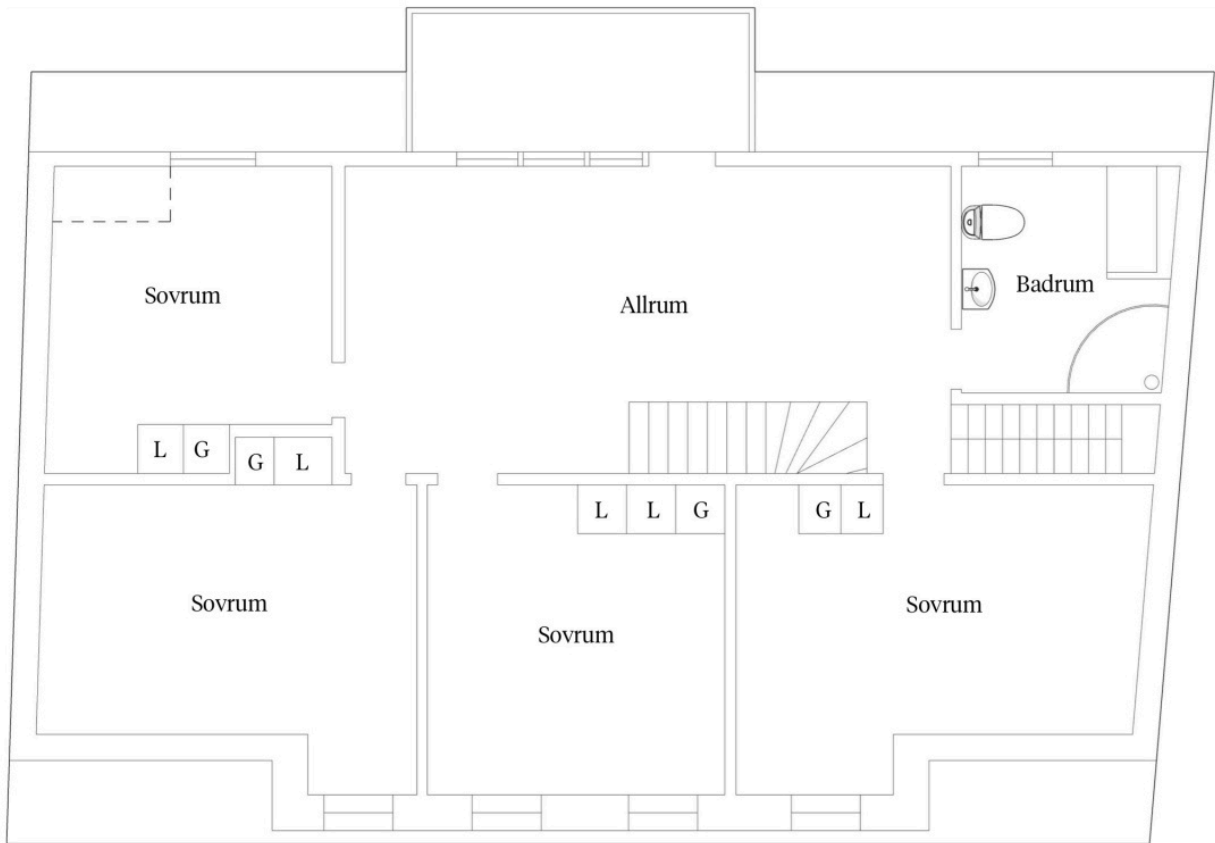




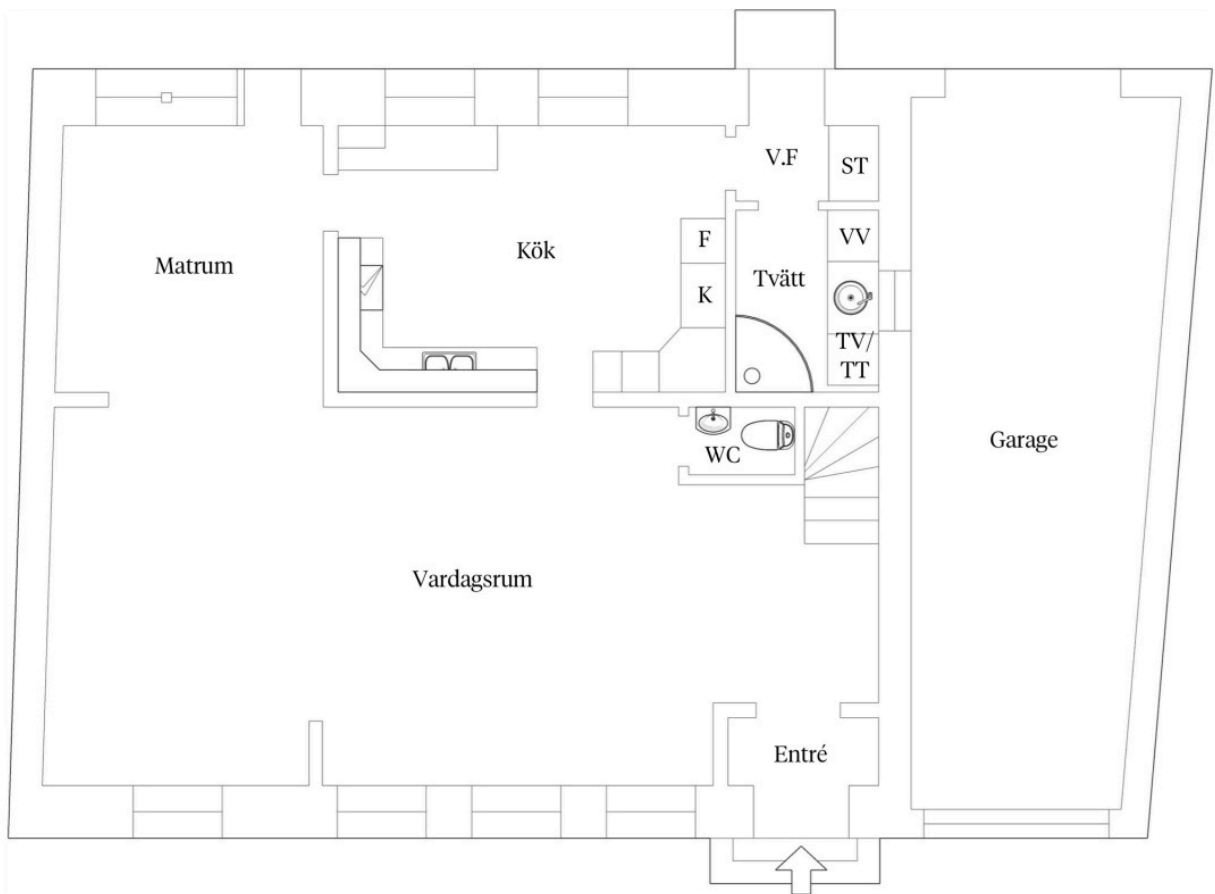








ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Tullgatan 9, Ystad
Utgångspris: 5 895 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Qvirites 4
Belägen i Skåne Ystad kommun
Skattesats 31.54

ADRESS

Tullgatan 9, 27142 Ystad

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 6 sovrum

BOAREA / BIAREA

Boarea: 204 kvm
Biarea: 58 kvm

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

324 kvm

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 066 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 2 656 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Vårdeår: 1929
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

Energiklass: Ej utförd.
Energieffektivitet: Saknas

ELFÖRBRUKNING

17 000 kWh/år

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 51 799 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 6 501 kr
Vatten/avlopp: 9 419 kr
Renhållning: 1 879 kr
Hushållsström: 34 000 kr

Kommentar: Kostnad för el är
schablonberäknad utifrån 2 kr/kWh.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Qvirites 4 finns 9
pantbrev om sammanlagt 1 550 000 kr

BYGGNAD

Byggår: 1700-tal

BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark, gjutet på 1970-

talet
Stomme: Sten och korsvirke
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts + tegel
Takbeklädnad: Tegel
Fönster: 2 + 3-glas
Ventilation: Frånluft

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktel +
luft/luft 2023
Elleverantör: Mälarenergi

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber finns, installerat 2021

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last:
Planbestämmelse: Stadsplan (1941-07-
18) Fornlämning (1 st)
Gemensamhetsanläggning:

TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse

ÖVRIGT

Huset är totalrenoverat 1976 - 1978.
Renoveringar gjorda under säljarens
innehavstid:



Renovering våtutrymmen inkl golvvärme
2002

Frånluftsfläkt 2002

Kök2004

Torktumlare2010

Tak södersida omlagt2013

Fasad putsad & fönster & garageport
utbytta södersida 2014

Tvättmaskin 2014

Varmvattenberedare 2018

Laddbox (3-fas, 11kW)2021

Diskmaskin 2022

Utbyte av ojordade värmeelement 2023
Värmepump 2023

NUVARANDE ÄGARE

Arne Bokne, Anna Bokne

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör huvudsakligen från säljaren och
kontrolleras fastighetsmäklaren endast
om omständigheterna ger anledning till
detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är 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 en 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.

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 svårt illgängliga 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.



SEB

seb.se/bjurfors

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. Det samma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlita 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 återropa upptäckt a 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 återropa 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,

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅD GIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomi med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 - 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

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 upplysningsskyldighet 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 KÖPRÅD GIVARE. 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
 - Anticimex: Ersättning 550 kr
 - Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
 - Eminente: Ersättning 175 kr
 - Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
 - HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
 - Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP.**
 - Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET.**
 - Annonsering Bas: 30 %
 - Annonsering Tilläggssprodukt: 20-40 %
- **BONEO.**
 - Administrationsersättning 250-1 350 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

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



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

ystad@bjurfors.se | bjurfors.se



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



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



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