

# Skånelänga i idylliska Peppinge

BJURFORS

Fantastiska villa i det natursköna Peppinge – en pärla som erbjuder en harmonisk livsstil i en idyllisk miljö

PEPPINGEVÄGEN 202

PEPPINGE

---

## VÄLKOMMEN

Detta hus på Peppingevägen 202 erbjuder en perfekt kombination av charm, stil och funktionalitet. Här kan du skapa vackra minnen och njuta av en fantastisk livsstil omgiven av naturskönhet och lugn.

Från detta hem bor du med närhet till många av Österlens pärlor så som Kåsebergas hamn med dess utbud av restauranger och Ales stenar, rikskända Olof Viktors café, Pastafabriken i Ingelstorp samt inredningsbutiken Karl Fredrik på Eklaholm. Under sommaren öppnar ett bageri/café upp i Peppinge och erbjuder både frukostbullar och fikabröd. Med närhet till kustremsan erbjuds havet och vackra strandremsor både i öster och väster. Mindre matbutik finner du i Löderup och för större inköp når du Ystad på endast 20 minuter med bil.





UTGÅNGSPRIS: 4.500.000 kr

ANTAL RUM: 6 rum

BOAREA: 140 kvm

TOMTAREA: ca. 1.631 kvm

PLAN: 1 ½ plan

BYGGÅR: 1890/2020

FASTIGHETS BETECKNING:

Valleberga 6:10

**LOUISE JÄRVSTEDT**

FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

070-826 92 50

[louise.jarvestedt@bjurfors.se](mailto:louise.jarvestedt@bjurfors.se)

# En charmig och uppdaterad villa

Fantastiska villa i det natursköna Peppinge – en pärla som erbjuder en harmonisk livsstil i en idyllisk miljö

Stig in i din drömbostad på Peppingevägen 202, ett charmigt hus som kombinerar historisk charm från 1800-talet med moderna tillägg från 2020. Denna vackra fastighet kommer att imponera på dig från första ögonblicket.

Tillbyggnaden på detta hus är en imponerande och unik detalj. Det rymliga allrummet har öppet tillnock, vilket ger en luftig och ljus atmosfär. Stora fönster släpper in rikligt med naturligt ljus och skapar en koppling till den underbara innergården. Altandörren öppnar upp för möjligheter till avkoppling och underbara utomhusstunder.

Det ena badrummet på bottenvåningen är elegant designat med marockansk klinker på golvet och mässig detaljer, vilket ger en touch av lyx. Den vackra spiraltrappan i smide leder upp till övervåningen och är en fantastiskt vacker detalj som skapar en unik karaktär i rummet.

Den vackra innergården med ölandssten är en perfekt plats att koppla av och njuta av fridfullhet. Här kan du sitta och njuta av trädgårdens skönhet och den lugna atmosfären.





Köket är platsbyggt och har en vitljud bänkskiva, vilket ger en känsla av elegans och modern stil. Det är den perfekta platsen för att skapa kulinariska mästerverk samtidigt som familj och vänner har plats att röra sig i närheten.

På bottenvåningen finns även ännu ett badrum med dusch samt en separat tvättstuga, vilket ger extra bekvämlighet och funktionalitet i vardagen. Två sovrum på entréplan ger gott om utrymme för familjen eller möjlighet att använda ett av rummen som ett hemmakontor eller hobbyrum.

—  
**Stora fönster  
släpper in rikligt  
med *naturligt*  
ljus**  
—

På övervåningen, med dess snedtak, finns ytterligare två sovrum och ett allrum. Härifrån kan du njuta av en fantastisk utsikt över de vackra Kåsaberga kullarna. Detta utrymme erbjuder flexibilitet och möjlighet till en mysig och privat tillflyktsort.

På tomten finns ett praktiskt förråd för extra förvaring samt flera uteplatser där du kan njuta av trädgårdens skönhet och umgås med nära och kära. Trädgården har också äppelträd, päronträd, röda och svarta vinbär, rabarber, rosor, silverregn och syrener som skapar en färgstark och frodig atmosfär.







#### Entré/Hall

Klinker på golvet och väggarna är putsade och målade vita. Trappa upp till ovanvåningen. Golvvärme.

#### Tvättstuga

Separat tvättstuga med klinker på golvet. Utrustat med vask, tvättmaskin, torktumlare samt varmvattenberedaren är placerad här. Golvvärme.

#### Badrum

Helkaklat badrum i neutrala färger. Utrustat med toalett, kommod, spegelskåp, dusch bakom glasblock och infällda spotlights i taket och golvvärme.

#### Kök

Platsbyggt kök med vita skåpluckor och en

vitljudad bänkskiva i ek. Den maskinella utrustningen består av spis, spisfläkt, diskmaskin och kyl i fullhöjd (frysen är placerad i tvättstugan). Klinker på golvet och väggarna är putsade/målade vita. Kakel mellan bänk- och ovenskåp. Mellan kök och matplats är en stålig kamin placerad. Vitmålad panel och synliga bjälkar i taket. Golvvärme.

#### Allrum

Som en förlängning av köket finns detta utrymme som går att nyttja både som matplats eller ett allrum. Klinker på golvet och vitmålad panel på väggarna. Altandörr ut till trädgården.

#### Sovrum 1

Större sovrums på entréplan med vitmålat





brädgolv och vitmålad panel på väggarna.

#### Sovrum 2

Mindre rum som blir ett perfekt barnrum eller kontor. Klinker på golvet och på väggarna sitter vitmålad panel. Altandörr ut till innergården.

#### Vardagrumsrum

I tillbyggnaden som stod klar 2020 hittar vi ett magiskt rum med öppet till nock, stora fönster partier och pardörrar i glas som öppnar upp till innergården. Ljus klinker på golvet och väggarna är putsade och målade vita. Den vackra järntrappan tar dig upp till ovanvåningen. Golvärme.

#### Badrum

Rymligt badrum från 2020. Marockansk

klinker på golvet, putsade väggar och Carreramarmor i duschdelen. Inredningen består av tvättställ och vägghängd toalett. Golvärme.

#### Ovanvåning

Charmig ovanvåning med snedtak, vitmålad panel och vitmålat brädgolv. På ovanvåningen erbjuds ett mindre sovrum (delvis öppet), allrum med kamin samt ett större sovrum i ena gaveln där man även låtit bygga in förvaring.





Två sovrum på entréplan ger ***gott*** om utrymme för familjen





—  
Perfekt kombination av *charm*, stil och  
funktionalitet  
—





PEPPINGEVÄGEN 202

# Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 4.500.000 kr OMRÅDE: PEPPINGE

Fantastiska villa i det natursköna Peppinge – en pärla som erbjuder en harmonisk livsstil i en idyllisk miljö

<p><b>VALLEBERGA 6:10. BELÄGEN I YSTAD</b> <b>KOMMUN.</b> Skattesats 31.54.</p> <p><b>ADRESS</b> Peppingevägen 202, 271 78 Löderup.</p> <p><b>STORLEK</b> 6 rum och kök, varav 4 sovrum</p> <p><b>BOAREA</b> 140 kvm.</p> <p><b>BIAREA</b> Areauppgifter enligt säljaren. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.</p> <p><b>EKONOMI</b> Taxeringsvärde 1.326.000 kr (fastställt avseende år 2018) varav byggnadsvärde 610.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1929. Fastighetsskatt/avgift: 9.287 kr</p> <p><b>ENERGIDEKLARATION</b> Energiklass: F*</p> <p><b>DRIFTKOSTNAD</b> Driftkostnaden är ca 32.700 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 22.200 kr, försäkring 4.900 kr, vatten/avlopp 4.369 kr, renhållning 931 kr,</p>	<p>— <b>Med närhet till många av Österlens pärlor</b> —</p>	<p>samfällighet 300 kr</p> <p><b>ELFÖRBRUKNING</b> 7 700 kWh/år</p> <p>I uppvärmningskostnaden ingår kostanden för hushållsel.</p> <p><b>PANTBREV</b> På fastigheten Valleberga 6:10 finns 12 pantbrev om sammanlagt 1.851.000 kr.</p> <p><b>UTEPLATS/BALKONG</b> Flera härliga uteplatser att njuta av beroende på sol och vind. Hela innergården blir som en oas och på trädgårdssidan går det att ställa ut flera olika möblemang, solstolar och sittgrupper. Solgrottan blir en mysig och skyddad plats att inta en mysig fika i.</p> <p><b>TOMT</b> 1.631 kvm. En underbar trädgård med en värld av smakrika frukter, färgglada blommor och förföriska dofter. Börjar med fruktträden där du under säsong kan plocka äpple, päron och körsbär. Du kan också njuta av både röda- och svarta vinbär, jordgubbar och rabarber - både saft och paj med dessa ingredienser kommer att bli en hit under sommaren. Trädgården är också fylld med ett hav av blommor som kommer att förtrolla dina sinnen. De vackra rosorna sprider sin</p>
---	---	---



\*Energideklarationer som är gjorda från och med 1 januari 2014 redovisas som energiklass på en skala från A-G. För mer information [www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)



underbara doft och färgar trädgården i romantiska nyanser och silverregnet och syrenerna ger en sensationell syn med sina hängande kluster av blommor.

Här njuter du även utav Pioner med sina stora, frodiga blommor, guldregnet med sina hängande gyllene kluster och hortensiorna fyller trädgården med livfulla färger.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1890/2020.

#### **BYGGNADSSÄTT**

Grundmur: Natursten. Grund: Gjuten platta. Stomme: Tegel, lersten, leca. Bjälklag: Trä. Fasad: Puts. Takbeklädnad: Plåt. Utv. plåtarbeten: Plåt. Fönster: 2-glas. Ventilation: Självdrag. Övrigt: Enligt taxeringsinformationen är boarean 80 kvm. Om boytan är av väsentlig betydelse för dig som köpare uppmanas ni att själv kontrollera/bekosta en uppmätning.

#### **RENOVERINGAR**

Tillbyggnaden som stod klar 2020 var tidigare ett gammalt stall som man låtit riva och bygga upp igen och inreda med hall, badrum och vardagsrum.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Direkt el, luft/luft värmepump, kamin. El, stammar: EON. Elleverantör: Telge Energi.

#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Enskilt avlopp.

#### **TV OCH INTERNET**

Via fiber

#### **BILPLATS**

Gott om plats att ställa 3-4 bilar på framsidan. Dels på den singelbelagda uppfarten men även på gräsplätten sidan om.

#### **SERVITUT**

Planbestämmelse: Områdesbestämmelse  
Gemensamhetsanläggning:  
Gemensamhetsanläggning: Ystad  
Valleberga GA:13 ändamål: Vägar

#### **TILLTRÄDE**

Enligt ök.

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

# MÄKLAREN OM LÖDERUP

TEXT: EBBA BERGGREN FOTO: ISTOCK

Gemytliga Löderup är en charmig kyrkby belägen på Österlen mellan Ystad och Simrishamn. Med sitt lugna tempo och lummiga grönska bjuder Löderup på närhet till hav och naturreservat.

**ETT CYKELAVSTÅND** på ca 6 kilometer tar dig till Sandhammaren där du finner bad och strandpromenad nära och precis intill hittar du naturreservatet Backåkra. Med lyxiga förmåner på cykelavstånd som Skåneleden, skog och kritvita sandstränder bor du dessutom i ett barnvänligt och tryggt område. Här finns självklara förnödenheter som till exempel skola F-6 klass, restauranger och matbutik.

**ENKLA FÖRBINDELSER** med regionbuss 570 tar dig smidigt till Ystad för shopping, restauranger och kultur. På cirka en timme med bil eller tåg tar du dig in till Malmö eller Kastrup flygplats när storstadssugen sätter in. Under sommaren blommar Löderup ytterligare, en riktigt härlig sommarby!

**BACKÅKRA STÄLLER** till med sitt årliga midsommarfirande och glassverkstaden "Frusen Glädje" i Örum, fyra kilometer norr om Löderup, är ett attraktivt turistmål för många som besöker Österlen under sommaren. Löderup strandbad är perfekt för familjeutflykter med minigolf, camping och evenemang som dyker upp titt som tätt.

## Områdets tre bästa

SOLHÄLLAN – GOD MAT, GLASS OCH FANTASTISKT VÄLARRANGERADE MUSIKKONSERTER.

ÖRUM 119 – UTSÖKT SURDEGSPIZZA!

BADA VID SANDHAMMAREN – HAR UTSETTS TILL SVERIGES VACKRASTE STRAND.



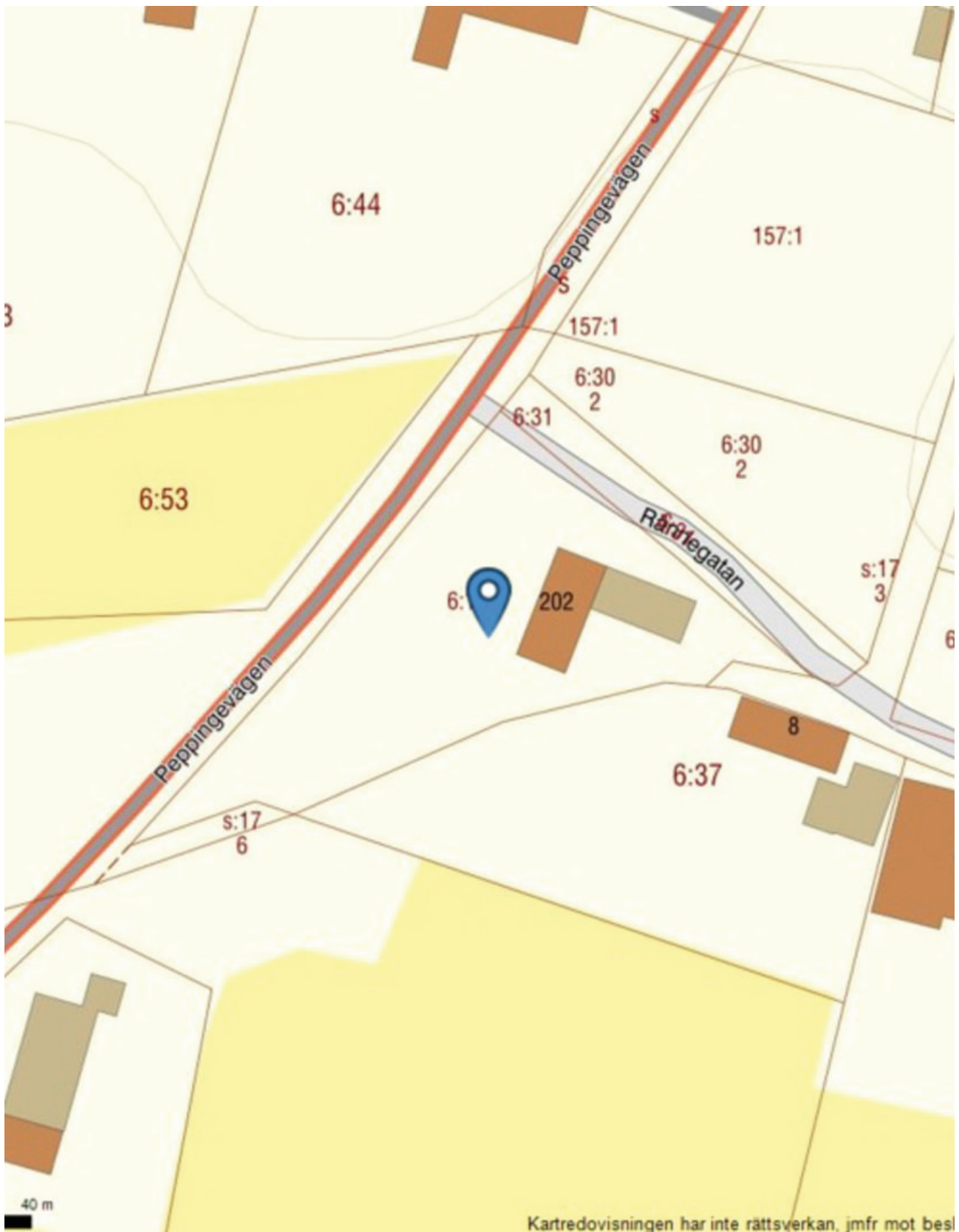


**OVAN.** FRITIDSHUSOMRÅDET LÖDERUPS STRANDBAD, AKTIVITETER FÖR HELA FAMILJEN.  
**NEDAN.** MYSIGA GÅRDAR OCH BUTIKER LÄNGS MED HAGESTAD RADBY.



---

**ÖSTERLEN ÄR DESSUTOM** känd för sin konstverksamhet och Löderup är en centralort för mycket av det som sker på Österlen och i närområdet, med ett 30-tal konstnärer och gallerier, det finns mycket att se! Säsongsvis eller året om, det finns alltid något som händer i denna charmfulla by.

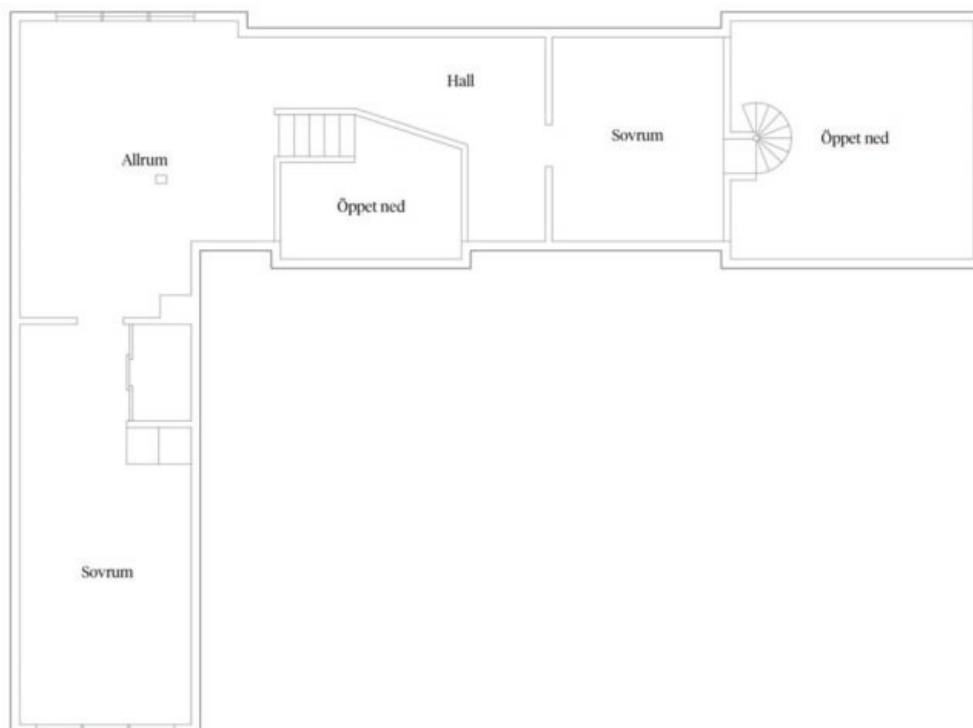


# FASTIGHETSKARTA Peppingevägen 202

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER



ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

# PLANRITNING Peppingevägen 202

# 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](http://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](http://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](http://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](http://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](mailto:ystad@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://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)