Objektsbeskrivning
Simrishamn - Österlen - Höga vägen 111



Grosshög är en gård utöver det vanliga, vackert belägen på höjden strax norr om Skillinge med det öppna Österlenlandskapet och havet som fond. Här förenas ett representativt gårdsboende med en komplett och välutvecklad hästanläggning, där ridhus, stall för professionell hästhållning, ridbana och generösa hagar skapar en genomtänkt helhet. Direkt från gården finns ridväg ner mot kusten, vilket ger en unik närhet till både natur och hav. En exklusiv gårdsmiljö där boende, hästhållning och det bästa av Österlen möts.

Pris	19 500 000 kr
Objekttyp	Hästgård
Areal	5,2322 ha
Antal skiften	1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Grosshög är en representativ gård vackert belägen på höjden strax norr om Skillinge,

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt

med det öppna Österlenlandskapet och havet som fond. Här kombineras ett karaktärsfullt gårdsboende med en välutvecklad hästanläggning med ridhus, stall, ridbana och generösa hagar. Ridväg leder direkt från gården ner mot kusten.

Karaktärsfull tegelvilla från 1914 med generösa ytor och en fin kombination av äldre detaljer och moderna bekvämligheter. Huset har kök, badrum och sovrum på båda planen, vilket ger möjlighet till generationsboende eller uthyrningsdel. Huset renoverades omfattande 2014.

På gården finns även en separat lägenhet med kök, matplats och vardagsrum i öppen planlösning, öppet till nock, samt två sovrum och loft/allrum. Lägenheten har direkt anslutning till sadelkammare och vidare till stallet.

Stallet är ljust och rymligt med bred stallgång, 18 boxar och fyra spolspiltor. Sadelkammare, tvättrum och foderkammare finns i direkt anslutning. Ridhuset, uppfört 2014 och om 1 320 kvm, har manege om 20 x 60 meter med fibersand, läktare och bra ljusinsläpp. Även ridbanan mäter 20 x 60 meter och har fibersandunderlag med utsikt över hav och landskap. Maskinhallen rymmer åtta gästboxar samt ytor för maskiner och utrustning. Gården omgärdas av vackra vyer över hav, öppet landskap samt flertalet till fastigheten tillhörande betes-/rasthagar.

Adress	Höga vägen 111, 272 92 Simrishamn
Fastighetsbeteckning	Simrishamn Gislöv 25:17
Planbestämmelser	Vägplan (2008-12-04) Landskapsbildsskydd (1974-05-06)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Samfällighet: Simrishamn gislöv s:13 Samfällighet: Simrishamn gislöv s:2 Samfällighet: Simrishamn gislöv s:9 Avtalsservitut Avloppsledning mm Avtalsservitut Va-ledningar Last: Avtalsservitut Avloppsledning mm, 11-IM2-79/7616.1 Last: Avtalsservitut Va-ledningar, 1291IM-14/18275.1 Skattetal: mantal 1/8
Pantbrev	4 st, totalt 13 900 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2026
Taxeringsvärde	Totalt 15 828 000 kr, fördelat på betesmark 644 000 kr, ekonomibyggnader 3 965 000 kr, småhusbyggnader 7 741 000 kr, småhusmark 3 478 000 kr

AREAL

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt

Taxerad areal

Totalt 4 ha fördelat på bete 4 ha

MARK

Betesmark	Areal: 4 ha. Brukningsvärde: Normal avkastn och kvalitet, avviker max 30%.

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½-plans med delvis inredd källare
Byggår	1914
Fasad	Tegel
Stomme	Tegel/trä
Grundläggning	Källare & torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglas och 2-glas kopplade
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Plåt
Uppvärmning	Bergvärme. Golvvärme entréplan och radiatorer på övre plan.
Tomt	Tomtarea 3513 m².
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 3-4 sovrum
Boarea	198 m² + biarea 10 m²
Allmän beskrivning av interiören	Karaktärsfull tegelvilla från 1914 med generösa ytor och en fin kombination av äldre charm och moderna bekvämligheter. Huset har kök och badrum på båda planen, vilket ger möjlighet att dela av bostaden och skapa exempelvis generationsboende eller uthyrningsdel. Entréplanet välkomnar med en hall och trappa till övre plan samt ingång till kök och genomgångsrum som enkelt kan göras om till sovrum. Rymligt kök med inredning från

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt

Kvik, köksö, kakelugn. Köksingång som leder direkt in till köket, från köket finns ingång till tvättstugan samt matsal med utgång till trädäck. Vidare leder matsalen till vardagsrum och genomgångsrum. På entréplanet finns även ett badrum med klinkergolv i marockansk stil.

Det övre planet inrymmer möblerbar hall/allrum med utgång till balkong, kök med matplats, tre sovrum, kontor samt helkaklat badrum.

Huset genomgick en omfattande renovering 2014 med nya badrum, kök och ytskikt. Modernt och praktiskt harmoniserar med husets äldre stil och charm.

Kring huset finns en lummig trädgård med generösa gräsytor, trädäck samt häckar och träd som ger en inramning kring huset.

Kök Ljust och rymligt kök i modern lantlig stil med köksinredning från Kvik. Praktisk köksö med vask, diskmaskin, förvaring och plats för barstolar. Köket är utrustat med kyl, frys, diskmaskin, induktionsspis, ung, mikrovågsugn och fläkt.

Badrum entréplan Badrum med dusch, badkar, toalett och handfat i kommod. Klinkergolv i marockansk stil och kaklade/målade väggar.

Badrum övre plan Helkaklat badrum utrustat med dusch, toalett, handfat i kommod och tvättmaskin.

Övrig byggnad

Byggår 2015

Tomt Tomtarea 1000 m².

INTERIÖR

Antal rum 3

Allmän beskrivning av interiören Lägenhet med ingång från gårdsplanen. I öppen planlösning förenas kök, matplats och vardagsrum, med öppet upp till nock som ger en ljus och luftig känsla. Det fullutrustade köket är integrerat med sällskapsytorna och ger en naturlig plats för både vardag och umgänge. Badrummet är utrustat med dusch, toalett och kommod samt har klinkergolv i marockansk stil och målade väggar.

På övre plan finns ett loft/allrum samt två sovrum. Från lägenheten finns direkt anslutning till sadelkammaren med vidare passage in till stallet, vilket ger en praktisk närhet mellan boendet och hästanläggningen.

EKONOMIBYGGNADER

Maskinhall

Maskinhall med åtta gästboxar samt flexibel och funktionell yta med plats för både maskiner och utrustning. Praktiskt exempelvis för uppstallning i samband med träning, tävling eller verksamhet.

Stall 480 kvm, Ridhus 1320 kvm, ridbana

Grosshög erbjuder en ovanligt komplett och genomtänkt hästanläggning, skapad för professionell hästhållning men

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad
Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se
Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt

med en varm och harmonisk känsla som märks direkt när man kommer in på gården.

Det vackra stallet totalrenoverades 2014 och präglas av rymd, ljus och generös takhöjd. Den breda stallgången, de stora luftiga boxarna och det fina ljusinsläppet ger en luftig och nästan majestätisk känsla. Här finns 18 boxar och hela fyra spolspiltor. I direkt anslutning ligger en stor och mycket tilltalande sadelkammare, separat foderkammare samt en välutrustad tvättstuga med två tvättmaskiner. Allt är planerat för att vardagen ska fungera smidigt även med många hästar.

Det finns ett särskilt lugn över anläggningen. Hästar som kommer hit brukar snabbt komma till ro och trivas, och miljön är lika behaglig för människor som för hästar.

Ridhuset om 20 x 60 meter, uppfört 2014, har fibersandunderlag, läktare, gott ljusinsläpp och utsikt över havet. Även den stora utomhusridbanan om 20 x 60 meter har fiberunderlag och ett fantastiskt läge där havet och det öppna Österlenlandskapet bildar en närmast oslagbar backdrop till ridningen.

Till anläggningen hör generösa hagar samt lösdrift med mindre vindskydd/ligghall. Det öppna läget, utsikten och de stora ytorna skapar en mycket fin utemiljö för hästarna.

En av Grosshögs stora kvaliteter är också möjligheten till uteritt. Direkt från gården leder ridvägar ut i det vackra Österlenlandskapet och vidare ner mot kusten. Härifrån finns möjlighet att rida vidare till långa sandstränder och njuta av en ridmiljö som är svår att finna på en anläggning med denna standard och omfattning.

Sammantaget är detta en hästanläggning där funktion, kvalitet och miljö samspelar på ett ovanligt sätt, lika lämpad för seriös träning och verksamhet som för den som söker ett exceptionellt vackert och harmoniskt hästliv på Österlen.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	124 269 kr
	Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.
Kommentar	Driftkostnader 2025. El: 107 685 kr, VA: 13 743 kr, Renhållning: 2 841 kr
Elförbrukning	57 493 kWh/år
Nätbolag	Eon
Elleverantör	Eon

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Österlen är en plats där det böljande skånska landskapet möter havet och där små byar, pittoreska fiskelägen, äppelodlingar och öppna jordbruksmarker avlöser varandra. Här finns en alldeles särskild känsla av lugn och livskvalitet, med naturen ständigt närvarande och ett rikt utbud av upplevelser året runt.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt

Längs den vackra kusten sträcker sig några av Skånes mest uppskattade stränder och kustmiljöer. Från de långa sandstränderna vid Sandhammaren och Mälarhusen i söder till Stenshuvud, Knäbäckshusen och Haväng i norr finns en stor variation av bad, vandring och naturupplevelser. Kusten är på många håll förhållandevis oexploaterad och bjuder på både dramatiska kuststräckor, mjuka sanddyner och små badvikar.

Österlen är också starkt förknippat med sina charmiga byar och kustsamhällen. Simrishamn är den största kustorten och präglas av färgstarka hus, kullerstensgator och en lång historia som fiskesamhälle. Kivik är känt för sina äppelodlingar och sin vackra kustmiljö, medan Skillinge, Brantevik, Baskemölla och Vitemölla erbjuder genuin skånsk kustidyll. Inåt landet väntar mindre byar, gårdar och vackra landsvägar där tempot känns lite långsammare.

Naturupplevelserna är en av Österlens stora tillgångar. Här finns Stenshuvuds nationalpark, de böljande Brösarps backar, Verkeåns dalgång och flera naturreservat med ett rikt växt- och djurliv. Skåneleden slingrar sig genom landskapet och erbjuder fina vandringar både längs havet och genom det öppna kulturlandskapet.

Men Österlen är mer än vacker natur. Området har länge varit en mötesplats för konst, kultur och matupplevelser. Gallerier, konstnärsateljéer, gårdsbutiker, kaféer och restauranger finns utspridda över hela landskapet. Här finns också historiska besöksmål som Glimmingehus, Kiviksgraven och Ale stenar vid Kåseberga.

För den som uppskattar det goda livet finns ett stort utbud av lokalt producerade råvaror, musterier, vingårdar och gårdsbutiker. Det bördiga landskapet och det milda klimatet har gjort området särskilt väl lämpat för bland annat fruktodling och vinproduktion.

Österlen har dessutom fördelen av att vara nära, samtidigt som det känns långt bort. Ystad erbjuder goda kommunikationer och stadsliv, Simrishamn fungerar som en naturlig centralort i den östra delen och från flera av de mindre samhällena är det enkelt att ta sig vidare med bil, buss eller tåg.

Österlen är helt enkelt en plats där natur, hav, kultur och det goda livet möts – ett område att upptäcka, njuta av och längta tillbaka till, oavsett årstid.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Miguel Ehrenfeldt
Reg.Fastighetsmäklare
0708-21 31 41
miguel@nkfast.se



Extra kontaktperson
Frances Strand
Reg.Fastighetsmäklare
0735-43 01 29
frances@nkfast.se

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad
Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se
Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt



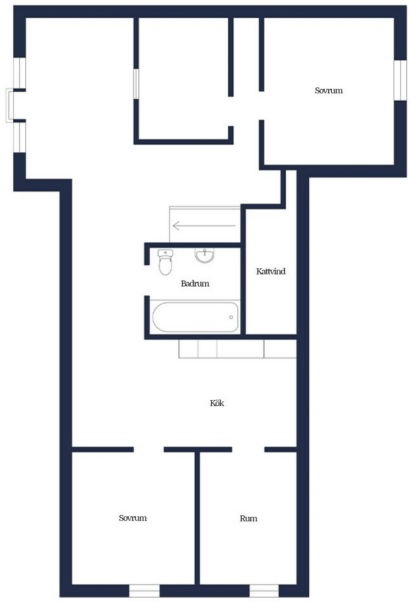


Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

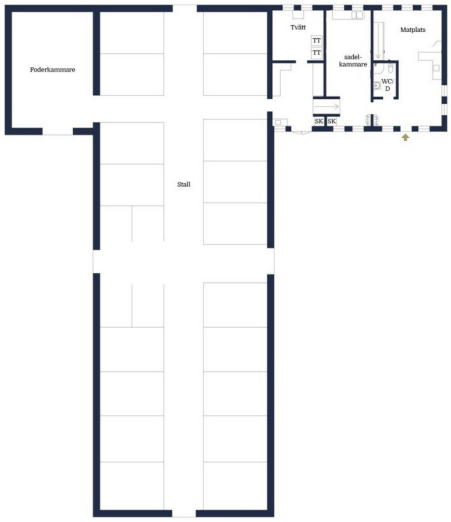
Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt



NADJAFI KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Adress

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



NADJAFI KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Höga vägen 111

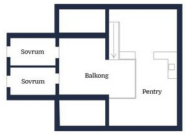
RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

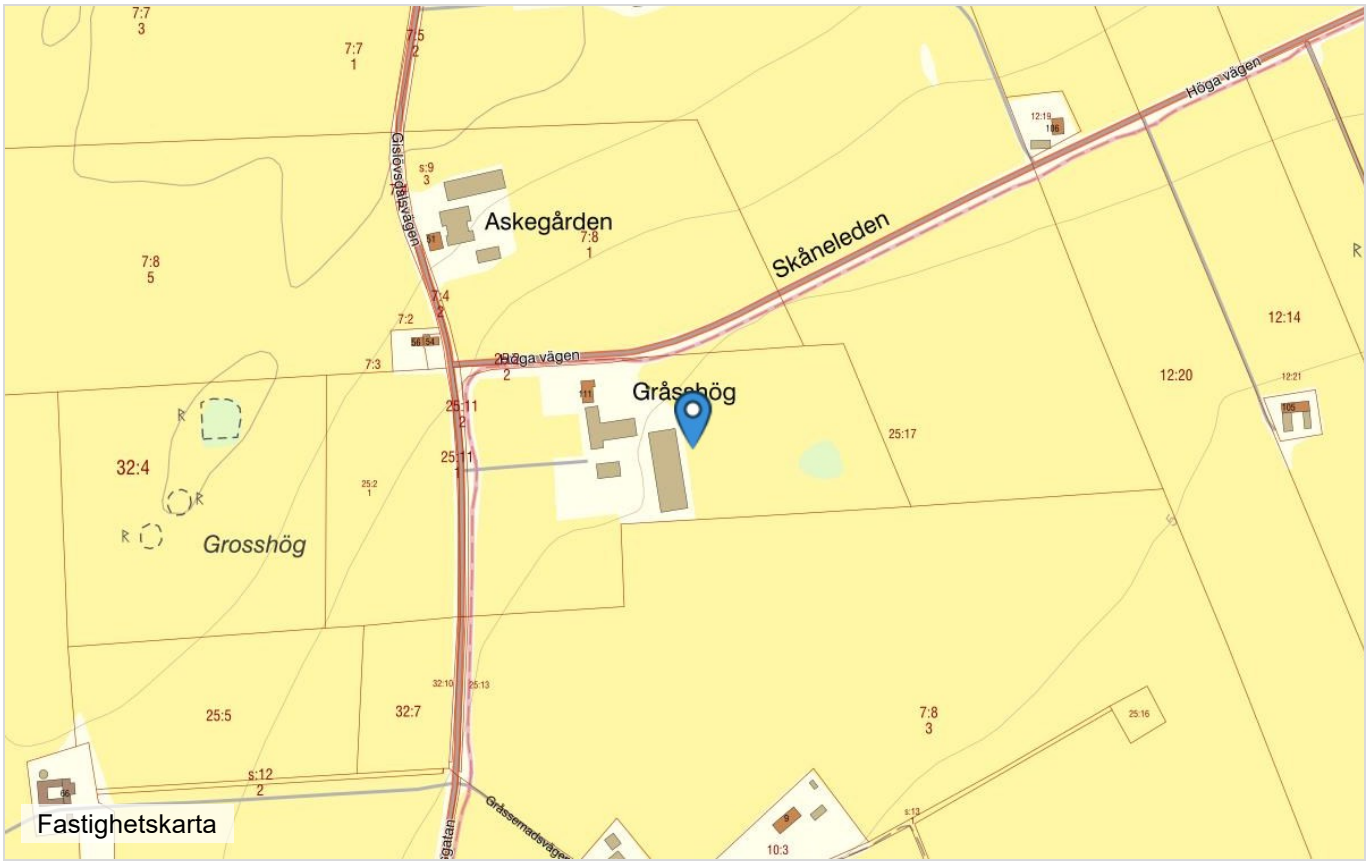
Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt



NADJAFI KRISTENSEN
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Höga vägen 111

RITNINGEN ÄR INTE SKALENLIG, VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Fastighetskarta

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Nadjafi & Kristensen Fastighetsförmedling
Köpmansgatan 96
269 31 Båstad

Telefon: 0431-37 10 39
info@nkfast.se
www.nkfast.se

Org.nr: 556801-2453
Godkänd för F-skatt