



Ängsö

## Snabbfakta

---

**Tomtareal/mark** 6,473ha

**Pris**

10 950 000SEK

# Skärgårdshemman på egen ö i vackra Sörmland!

Välkommen till vackra Ängsö!

Drömmer du om en egen ö i hjärtat av Sörmland? Det här är en unik fastighet för dig som vill bo nära naturen, i härlig miljö med vacker gammal skog och egen sjötomt. Huset på tomten är varsamt och smakfullt renoverade och med de två gästhusen finns det plats för hela familjen och även för gäster. Här lever man i en riktig sommaridyll med bara naturen som närmsta granne.

Huset har anor från 1800-talet men har löpande renoverats genom åren. Allt i väl utvalda material för att behålla den lantliga charmen.

Bottenplan har ett lantkök från Kungsäter i massivt trä som sattes in 2013. Bänkskivorna är av ljus Carrera-marmor och passar väl in i miljön. Man har bevarat den gamla järnspisen/bakugnen som är godkända att använda och som även fungerar som extra värmekälla. På samma plan finns en kammare med rörspis och 2018 byggde man ut en härlig glasveranda med 3-glas fönster som blev som ett extrarum åt huset och fungerar nu som ett vackert matrum. Badrummet är från 2023 med WC, dusch, tvättmaskin & torktumlare. På övervåningen finns två stycken sovrum.

På den lummiga naturtomten finns de två gästhusen vilket gör det möjligt att ta emot vänner och familj eller hyra ut till sommargäster.

Vid vattnet finns ett bastuhus som har dusch och WC samt ett fint loft. Här kan man ta ett härligt bastubad och njuta av sjöutsikten och solnedgången för att sedan ta ett dopp från bryggan.

Bryggan har sol hela dagen från kl 10.30 ända till solen går ner, här lägger man även till med båten som tar en in till fastlandet. På fastlandet finns parkering och en fin brygga som delas med grannön.

På ön finns även en ladugård med loge om ca 100 kvm. Idag används den mest som förråd men här skulle man kunna anpassa byggnaden till den typ av djurhållning man önskar. Marken som till största del består av fin gammal skog och betesmark skulle kunna fungera som hagar.

Ett traktorgarage finns också som är perfekt för trädgårdsmaskiner eller extra förrådsutrymme.

2023 drog man in kommunalt vatten och avlopp i boningshus och bastubyggnad vilket förenklar möjligheten att bo här hela året om man så önskar.

Det här är en riktig pärla för dig som vill bo lite avskilt i vacker naturmiljö. En unik möjlighet att skapa drömmen om ett boende på en egen Ö.

Välkommen att kontakta mäklaren för mer information!

## Om bostaden

---

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk, egen ö
<b>Fastighetsbeteckning</b>	FLEN KRAMNÄS 1:10
<b>Huvudinriktning</b>	Egen Ö
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Område</b>	Ängsö
<b>Gatuadress</b>	Ängsö
<b>Postnummer</b>	642 91
<b>Ort</b>	Flen
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	64 730 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	64 730 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	820 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	4 586 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	5 406 000 SEK
<b>Pris</b>	10 950 000 SEK
<b>Tillträde</b>	Enligt överenskommelse

### Inteckningar

<b>Inteckningar</b>	2
<b>Totalt belopp</b>	131 000 SEK

### Övriga rättigheter och belastningar

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	FLEN KRAMNÄS GA:3
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	FLEN KRAMNÄS GA:2
<b>Rättigheter förmån</b>	Officialservitut: VÄG

### Byggnader

#### SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK

##### *Allmän information*

Byggår	1925
Värdeår	1929
Antal rum	4
Antal sovrum	2
Taxeringsvärde byggnad	820 000 SEK
Boarea (BOA)	66 m <sup>2</sup>

Biarea (BIA)	7 m <sup>2</sup>
<b>Byggnad</b>	
Mark	Berg, lerjord
Grund	Stengrund
Taktyp/takbeklädning	Tegel
Fasadtyp	Timrad panelbeklädd
Utvändiga plåtarbeten	Plåt
Fönster	Kopplade fönster
Stomme	Timmer
Byggnadskommentar	Renoverat löpande från 1988-2023. 2 st gästhus finns på 20 kvm och 10 kvm. En bastu med rum, dusch/WC finns också. Ladugård med loge på ca 100 kvm. Traktorgarage
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Typ av uppvärmning	Direktverkande el, rörspis, järnspis
El kommentar	El indraget 1988, ny central 2022
Skorstens typ	Murad skorsten
Skorstens kommentar	Skorstenen är provtryckt. Brandsäkerhetskontroll utförd 2022 UA.
Parkeringsbeskrivning	Parkering på landsidan. Traktorgarage finns på ön
Uteplatsbeskrivning	Flera härliga uteplatser finns på ön med sol hela dagen.
TV/internet	Fast mobil bredband från Telia

## Kostnader

<b>Årlig elförbrukning</b>	6 354 kWh/år
<b>Hushållsel</b>	27 600 SEK/år
<b>Vatten och avlopp</b>	5 850 SEK/år
<b>Renhållning</b>	3 274 SEK/år
<b>Försäkringskostnad</b>	10 373 SEK/år
<b>Sotning</b>	350 SEK/år
<b>Väg</b>	796 SEK/år
<b>Summa driftskostnad</b>	48 243 SEK/år
<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	9 287 SEK/år
<b>Beskrivning av kostnader</b>	Antal personer i hushållet 2-10 st
<b>Försäkring</b>	Stor Fritidshusförsäkring

## Flen

---

Flen ligger i hjärtat av Sörmland och i området finns mycket natur och kultur. Vandra på Sörmlandsleden eller besök något av gymmen som finns i centrum.

I Flen finns även Golfabana och padelbanor samt Hammarvallen som erbjuder både simhall, sporthall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår som även har skidspår.

I Malmköping ca 15 minuter bort finns skidbacke.

Från fastigheten tar det ca 10 min med bil till Flens centrum. Där finns flera matbutiker, systembolag, apotek och några pizzerior och restauranger.

I Flen finns förskola och skola från åk F-9.

### Kommunikationer

Från Flens tågstation går flera tåg dagligen (nästan varje timme) till Stockholm, det tar ca 55 min.

Men bil till Stockholm tar det ca 1,40 h.

Bil till Katrineholm tar ca 20 min. Bil till Eskilstuna tar ca 40 min.

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Susanne Feretti**

susanne@ferettimakleri.com

0703-462666