



## Lilla Almby Snickargård

### Snabbfakta

---

**Tomtareal/mark** 9ha

**Pris**

8 200 000SEK

**Pristyp** Utgångspris

# Hästgård i Sörmland ca 9 Ha mark

Välkommen till Lilla Almby Snickargård!

20 min från Eskilstuna, mellan Sundbyholm och Björsund/Kjula ligger den här fantastiska hästgården.

Gården uppgår till ca 9 Ha och är perfekt för dig som vill njuta av livet på landet och kunna ha några hästar hemma men också snabbt kunna ta dig in till stan.

Här finns ett trevligt stall i vinkel med fyra rymliga boxar och intill ligger också en lösdrift med stor ligghall. Gården omringas av öppna fält i ett böljande landskap.

Det här är en riktig idyll med gångavstånd till badplats och gården har en storlek som passar många.

Bostadsbyggnaden är en 30-tals villa på ca: 145 kvm. På nedre plan välkomnas man in i en ny hall med handslaget tegelgolv med golvvärme och smakfulla färgval. På samma plan finns ett nyrenoverat kök med nya vitvaror, gott om skåp och arbetsytor i form av gedigna bänkskivor i sten. Här finns också en matplats och ett skafferi. Från köket når man matsalen som ligger i fil med det trevliga vardagsrummet. Vardagsrummet har vackert golv av breda furutiljor och en värmande, murad öppen spis.

På detta plan finns också ett poolrum/relax med inomhuspool i storlek 4x2m. Härifrån kommer man direkt ut på altanen.

På övre plan finns ett trevligt allrum/hall med läs- och myshörna. Här finns också ett stort renoverat badrum med dusch och WC. Här på övre plan finner du också de tre sovrummen som alla känns rymliga och har klädkammare i anslutning.

I källaren finns tvättstugan och här finns också ett bubbelbadkar samt flera bra förvaringsutrymmen.

Stallet har fyra fullstora boxar och god ventilation, breda stallgångar och tvätthall. Här finns också en sadelkammare och ett litet kök/fikarum med WC. Ovanpå stallet finns en stor loge med gott om förvaringsutrymme för foder eller utrustning.

Lösdriften och den stora ligghallen gör det möjligt att ha hästarna ute dygnet runt. Tre stora hagar finns idag som lätt kan delas av efter behov och antal hästar. En rundbana om 900 m finns också på marken samt många fina ridvägar i den vackra naturen.

På tomten finns även en lite gäststuga/drängstuga med loft om ca 25 kvm. Denne är idag oinredd men skulle kunna bli ett fantastisk litet extra boende med stor charm.

Gården har flera bra faciliteter, ett 4-bils garage, stor verkstad och bra med förvaringsmöjligheter för övriga gårdsmaskiner. Tomten har gamla uppvuxna fruktträd och bärbuskar och mitt i grönskan finns en fin bastutunna.

Det här är en gård i behändig storlek för dig som vill driva den privat eller i lite mindre verksamhet. Här kan man njuta av lugnet på landet och samtidigt ha nära till stan. För den som är jaktintresserad ingår även jakträtt som delas tillsammans med 8 st andra gårdar.

Här är det bara att flytta in direkt!

Välkommen att höra av dig till mäklaren för mer information!

# Om bostaden

---

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Fastighetstyp</b>             | Lantbruk, gård               |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>      | ESKILSTUNA LILLA ALMBY 1:3   |
| <b>Typkod</b>                    | 120 - Lantbruksenhet bebyggd |
| <b>Område</b>                    | Sundbyholm                   |
| <b>Gatuadress</b>                | Lilla Almby Snickargård      |
| <b>Postnummer</b>                | 635 05                       |
| <b>Ort</b>                       | Eskilstuna                   |
| <b>Tomtarealuppgifter enligt</b> | Lantmäteriet                 |
| <b>Tomtareal/mark</b>            | 90 000 m <sup>2</sup>        |
| <b>Totalareal</b>                | 90 000 m <sup>2</sup>        |
| <b>Taxeringsår</b>               | 2023                         |
| <b>Taxeringsvärdet är</b>        | Fastställt                   |
| <b>Taxeringsvärde byggnad</b>    | 1 844 000 SEK                |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>       | 1 331 000 SEK                |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>      | 3 175 000 SEK                |
| <b>Pris</b>                      | 8 200 000 SEK, utgångspris   |

## Inteckningar

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>Inteckningar</b>  | 2             |
| <b>Totalt belopp</b> | 4 594 000 SEK |

## Övriga rättigheter och belastningar

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Rättigheter last</b>  | Avtalsservitut: VÄG - SE BESKRIVNING         |
| <b>Rättigheter last</b>  | Officialservitut: VÄG                        |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA ÖSTERREKARNE HÄRADSALLMÄNNING S:5 |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA ÖSTERREKARNE HÄRADSALLMÄNNING S:3 |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA ÖSTERREKARNE HÄRADSALLMÄNNING S:2 |
| <b>Avtalsrättigheter</b> | Avtalsservitut VÄG                           |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA ÖSTERREKARNE HÄRADSALLMÄNNING S:4 |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA ÖSTERREKARNE HÄRADSALLMÄNNING S:1 |
| <b>Samfällighet</b>      | ESKILSTUNA LILLA ALMBY S:1                   |

## Byggnader

**SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK**


*Allmän information*

|                        |  |
|------------------------|--|
| Byggår                 | 1936   |
| Värdeår                | 1936   |
| Antal rum              | 6  |
| Antal sovrum           | 3  |
| Taxeringsvärde byggnad | 1 647 000 SEK                                  |
| Boarea (BOA)           | 145 m <sup>2</sup>                             |
| Biarea (BIA)           | 85 m <sup>2</sup>                              |
| Rumsbeskrivning        | 3 st sovrum, poolrum, stor källare, tvättstuga |

### **Byggnad**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Grund                 | Gjuten platta/torpar grund   |
| Taktyp/takbeklädnad   | Tegelpannor  |
| Fasadtyp              | Träfasad   |
| Utvändiga plåtarbeten | Plåt   |
| Fönster               | 2-glasfönster  |
| Bjälklag              | Trä  |
| Stomme                | Trä  |
| Byggnadskommentar     | Renoveringar har gjorts löpande.<br>2002 Tilläggsisolering av fasaden<br>2007 Pool/Poolrum<br>2021/2022 Ny hall entré samt allrum övervåning<br>2022 Målat fasaderna, ny vattenberedare, ny dränkbar pump till brunn, ny hydrofon, nya poolmaskiner, nya eldragningar samt ny elcentral och jordfelsbrytare, nya vitvaror och köksbänkar, nya toaletter. |
| Vatten                | Enskilt vatten, borrad brunn 75 m  |
| Avlopp                | Enskilt 3 Kubik med infiltration   |
| Typ av uppvärmning    | Bergvärmepump  |
| Elkablar              | Ledningar bytta  |
| El kommentar          | Jordfelsbrytare  |
| Skorstenstyp          | Murad skorsten   |
| Parkeringsbeskrivning | Parkering på gårdsplan samt garage med plats för 4 st bilar.   |
| Uteplatsbeskrivning   | Altan med kvällssol samt delvis sol på dagen.  |
| TV/internet           | Fiber  |

### **Energideklaration**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Energideklaration utförd         | 2021-06-04  |
| Energistatus                     | Energideklaration är utförd   |
| Energiklass                      |  |
| Specifik energianvändning        | 52  |
| Energiprestanda, primärenergital | 93  |
| Besiktningsman                   | Fredrik Vestin, Anticimex AB  |

### **EKONOMIBYGGNAD**

#### **Allmän information**

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 197 000 SEK |
|------------------------|-------------|

#### **Kostnader**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Årlig elförbrukning | 13 500 kWh/år |
| Hushållsel          | 12 000 SEK/år |
| Vatten och avlopp   | 1 100 SEK/år  |
| Renhållning         | 2 600 SEK/år  |
| Försäkringskostnad  | 15 000 SEK/år |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Sotning</b>                    | 626 SEK/år   |
| <b>Summa driftskostnad</b>        | 31 326 SEK/år  |
| <b>Antal personer i hushållet</b> | 2  |
| <b>Fastighetsskatt/-avgift</b>    | 9 287 SEK/år   |
| <b>Beskrivning av kostnader</b>   | Kommunen sköter vägar samt badplatsen, ingen avgift. |
| <b>Försäkring</b>                 | Länsförsäkringar Gårdsförsäkring                     |

## Södermanland

---

Sörmland är känd för sin vackra natur och sina många sjöar. Runt gården finns grönskande ekbackar och fina promenadvägar.

Inne i Eskilstuna finns skola och förskola, flera matbutiker, apotek, vårdcentral, systembolag, gym mm.

Mälaren ligger inte långt borta och badplatsen i Sundbyholm är ett välbesökt utflyktsmål om somrarna. Här finns både ett hamncafé och Sundbyholms slott där man kan avnjuta en Afternoon tea.

### Kommunikationer

20 minuter med bil in till Eskilstuna  
ca 1,5 h med bil till Stockholm

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Susanne Feretti**

[susanne@ferettimakleri.com](mailto:susanne@ferettimakleri.com)

070-346 26 66