



Börjelund

## Snabbfakta

---

**Tomtareal/mark** 5,1217ha

**Pristyp** Pris

**Pris**

7 800 000SEK

# Liten hästgård med naturskönt läge!

Välkommen till denna välskötta, charmiga hästgård belägen i natursköna Kolmården, Norrköping – en lantbruksfastighet som erbjuder både komfort och funktionalitet.

Gården är behändig storlek och uppgår till drygt 5,1 ha vilket är perfekt för privat bruk eller för den lilla verksamheten. Gården har stora, gröna hagar och en uteridbana om 20x40m. Här finns gott om stora sällskapsytor och vackra vyer över det böljande landskapet.

Bostadshuset är charmigt och uppgår till 245 kvm.

På nedre plan finns köket och allrummet sammanlänkade i en öppen planlösning och bjuder in till trevliga middagar. Köket är ett kapitel för sig – nyrenoverat Marbodalkök med moderna detaljer, behagliga färgval och högkvalitativa material men med den lantliga charmen bevarad. På samma plan finns fyra stycken sovrum, tvättstuga samt gäst-WC. En trappa ner finns en matkällare som är ett perfekt förvaringsutrymme.

På övre plan finns ytterligare två stycken sovrum och ett badrum med bubbelbadkar och dusch.

Den stora altanen om 80 kvm inbjuder till avkoppling och sociala sammankomster och har en fantastisk vy över omgivningen. Här finns sällskapsytor både under tak och under bar himmel, vilket gör platsen användbar långt in på hösten. På tomten finns även ett litet gästhus som är perfekt för övernattande gäster eller för tonåringen i familjen.

För hästentusiaster finns ett stall med 4 boxar och sadelkammare. En liten bit bort ligger ridbanan med paddex-underlag som uppgår till 20x40 m. Hit är det även nedgrävt och förberett för vatten och el.

Runt gården finns också fina ridvägar i skog och mark. Dessutom har gården en rymlig maskinhall, idealisk för förvaring av utrustning och maskiner.

Gården har löpande renoverats och underhållits. Bergvärme finns från 2012 och 2022 kopplade man på den vattenmantlade vedkaminen till bergvärmern. Avloppet är från 2021 och samma år bytte man även elcentral. 2022 målades fasaden och då bytte man även vindskivorna.

Denna hästgård är en riktig pärla som kombinerar lantlig idyll med gårdsliv i en storlek som passar många, närheten till affärer, tåg och skola mm gör läget utmärkt.

Missa inte chansen att förvärva ditt drömhjem på landet, där varje dag erbjuder nya möjligheter och upplevelser. Välkommen hem!

# Om bostaden

---

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Fastighetstyp</b>             | Lantbruk, hästgård           |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>      | NORRKÖPING BÖRJELUND 1:1     |
| <b>Huvudinriktning</b>           | Hästgård                     |
| <b>Typkod</b>                    | 120 - Lantbruksenhet bebyggd |
| <b>Område</b>                    | Kolmården                    |
| <b>Gatuadress</b>                | Börjelund                    |
| <b>Postnummer</b>                | 618 92                       |
| <b>Ort</b>                       | Kolmården                    |
| <b>Tomtarealuppgifter enligt</b> | Lantmäteriet                 |
| <b>Tomtareal/mark</b>            | 51 217 m <sup>2</sup>        |
| <b>Totalareal</b>                | 51 217 m <sup>2</sup>        |
| <b>Taxeringsår</b>               | 2023                         |
| <b>Taxeringsvärdet är</b>        | Fastställt                   |
| <b>Taxeringsvärde byggnad</b>    | 1 524 000 SEK                |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>       | 655 000 SEK                  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>      | 2 179 000 SEK                |
| <b>Pris</b>                      | 7 800 000 SEK, pris          |
| <b>Tillträde</b>                 | Enligt överenskommelse       |

## Inteckningar

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>Inteckningar</b>  | 9             |
| <b>Totalt belopp</b> | 5 696 100 SEK |

## Byggnader

### EKONOMIBYGGNAD

#### *Allmän information*

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Värdeår                | 1822       |
| Taxeringsvärde byggnad | 38 000 SEK |

### SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK

#### *Allmän information*

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Byggår                 | 1909               |
| Värdeår                | 1950               |
| Antal rum              | 7                  |
| Taxeringsvärde byggnad | 1 486 000 SEK      |
| Boarea (BOA)           | 245 m <sup>2</sup> |

#### *Byggnad*


|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Grund                | Krypgrund         |
| Taktyp/takbeklädning | Tegel och papptak |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fasadtyp              | Trä - Målat och nya vindskivor 2022.                               |
| Fönster               | 3-glasfönster  |
| Bjälklag              | Trä  |
| Stomme                | Trä  |
| Byggnadskommentar     | Utbyggnation om 71 kvm från 2021. Delvis totalrenoverat 2010-2023. |
| Vatten                | Borrad brunn, två grävda brunnar                                   |
| Avlopp                | Trekammarbrunn med infiltrationsbädd från 2021.                    |
| Typ av uppvärmning    | Vattenmantlad vedkamin kopplad till bergvärme 2022                 |
| Elkablar              | Ledningar bytta  |
| El kommentar          | Ny elcentral 2021 inkl jordfelsbrytare.                            |
| Skorstens typ         | Murad skorsten   |
| Senast provtryckt     | 2023-05-01   |
| Parkeringsbeskrivning | Parkering finns på tomten.   |
| Uteplatsbeskrivning   | 80 kvm altan, varav 36 kvm under glastak med utsikt över hagarna.  |
| TV/internet           | Fiber.   |

### **Kostnader**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Årlig elförbrukning        | 20 000 kWh/år |
| Antal personer i hushållet | 5             |
| Uppvärmning                | 13 000 SEK    |
| Sotning                    | 1 500 SEK     |
| Vatten och avlopp          | 3 000 SEK     |
| Väg                        | 600 SEK       |
| Renhållning                | 5 000 SEK     |
| Summa driftskostnad        | 45 100 SEK    |

### **Energideklaration**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Energideklaration utförd         | 2024-06-14  |
| Energistatus                     | Energideklaration är utförd   |
| Energiklass                      |  |
| Specifik energianvändning        | 67  |
| Energiprestanda, primärenergital | 121   |
| Besiktningssman                  | Henrik Johansson, Energibolaget Fastighetskontroll AB                               |

### **Kostnader**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Årlig elförbrukning        | 23 kWh/år     |
| Hushållsel                 | 10 000 SEK/år |
| Uppvärmning                | 13 000 SEK/år |
| Vatten och avlopp          | 3 000 SEK/år  |
| Renhållning                | 5 000 SEK/år  |
| Försäkringskostnad         | 12 000 SEK/år |
| Sotning                    | 1 500 SEK/år  |
| Summa driftskostnad        | 44 500 SEK/år |
| Antal personer i hushållet | 5             |
| Fastighetsskatt/-avgift    | 9 525 SEK/år  |

## Områdesbeskrivning

---

I området finns fina rid- och körvägar. 20 minuters skrittavstånd till ridhus. Vid Lövsjön som ligger ca 5 km bort kan man bada med häst.

5 min bort ligger Bråviken/Sandviken som har camping, restaurang, café och båtplats.

Ca 7 min bort med bil finns affärer, skola, vårdcentral och apotek.

### Kommunikationer

Tågstationen Krokek ligger ca 7 min från gården, där finns gratis parkering.

Till Norrköping tar det ca 20 min med bil och till Nyköping ca 30 min.

Till Stockholm tar det ca 1,20 h med tåg.

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Susanne Feretti**

susanne@ferettimakleri.com

070-346 26 66