



## Stora Eksåg 2

### Snabbfakta

---

**Tomtareal/mark** 50,1665ha  
**Pristyp** Pris

**Pris** 28 000 000SEK

# Fantastisk lantbruksfastighet med sjötomt!

Välkommen till denna unika lantbruksfastighet om ca 50 hektar, där historia och naturskönhet möts i en harmonisk symbios.

Här finns en fantastisk huvudbyggnad, flygelbyggnader, en stor ladugård, verkstad, vagnslider, smedja och kvarn. Gården ligger precis vid Sörfjärden och nere vid vattnet finns en privat brygga. Här får du både gårdsliv och sjötomt med ett ostört läge och har ändå närheten till E20.

Huvudbyggnaden, med sin herrgårdsliknande arkitektur, erbjuder en imponerande atmosfär med generösa sällskapsytor och välbevarade detaljer.

Plan ett består av en hall, salong, två sovrum, grovkök och groventré. På samma plan finner man två stycken badrum - ett med dusch och bastu och ett med dusch/ WC. Här finns också ett klädrum/kapprum, ett litet servicerum samt en trevlig vinkällare inrett i ett stenvalv där det finns ett stort, härligt långbord att umgås runt.

Ett gedigen trätrappa leder upp till en hall på plan två. Här finner man ett kontor, ett sovrum, ett rymligt vardagsrum med bibliotek, kök och en toalett. Köket har luckor i massivt trä med gott om förvaringsutrymmen. I ena hörnet finns även ett rymligt skafferi och i de andra hörnet en gasspis. Härifrån finns genomgång till matsalen.

På plan tre finner man två stycken sovrum och ett stort allrum.

På gården finns även två charmiga flygelbyggnader. Den ena med garage och förrådsbodnar och den andra med lägenheter, perfekt för gäster eller uthyrning.

Ett stenkast bort hittar du en rymlig ladugård med många möjligheter. Här kan man själv anpassa inredningen för kor, får, hästar eller den typ av djurhållning man önskar. På loftet finns även en stor loge med egen ingång i markhöjd.

Det här är en lantlig fastighet.

De stora markerna gör det även möjligt till att anlägga hagar för djurhållning. Här finns alltså stora möjligheter att forma en drömgård för privat bruk eller för att bedriva verksamhet.

Bryggan nere vid sjön som bjuder in till avkopplande stunder vid vattnet är en lyx som många drömmer om.

Denna fastighet är inte bara en bostad, utan ett livsstilsboende med oanade möjligheter för den som vill leva nära naturen.

Missa inte chansen att förvärva en fastighet med mycket att erbjuda!

## Om bostaden

---

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk
<b>Fastighetsbeteckning</b>	STRÄNGNÄS EKSÅG 6:6
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Område</b>	Härad
<b>Gatuadress</b>	Stora Eksåg 2
<b>Postnummer</b>	645 91
<b>Ort</b>	Strängnäs
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	501 665 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	501 665 m <sup>2</sup>
<b>Juridisk person kan accepteras</b>	Nej
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	4 019 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	3 694 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	7 713 000 SEK
<b>Pris</b>	28 000 000 SEK, pris

### Inteckningar

<b>Inteckningar</b>	7
<b>Totalt belopp</b>	4 554 000 SEK

### Övriga rättigheter och belastningar

<b>Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer</b>	Fornlämning
<b>Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer</b>	Fornlämning
<b>Rättigheter last</b>	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: UTRYMME
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: UTRYMME
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA OCH UNDERHÅLLA VÄG FÖR UTFART I UNGEFÄRLIGA LÄGET LITT X - VÄG
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsservitut KRAFTLEDNING
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsnyttjanderätt TELE
<b>Avtalsrättigheter</b>	Avtalsnyttjanderätt AVVERKNING

## Byggnader

### EKONOMIBYGGNAD

#### Allmän information

Taxeringsvärde byggnad 353 000 SEK

### SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK

#### Allmän information

Byggår 1806  
Värdeår 1929  
Antal rum 14  
Taxeringsvärde byggnad 2 499 000 SEK  
Boarea (BOA) 190 m<sup>2</sup>

#### Byggnad

Grund Sten  
Taktyp/takbeklädning Tegel  
Fasadtyp Träfasad  
Utvändiga plåtarbeten Plåt  
Fönster 3-glasfönster energi  
Bjälklag Timmer  
Stomme Timmer  
Byggnadskommentar Övriga byggnader: Två flyglar - en med bostad och en med garage samt förråd. Tvättstuga, panncentral, ladugård, verkstad, två stycken vagnslider, smedja och kvarn.  
Renoveringar har utförts löpande.

Vatten Djupborrad brunn  
Avlopp Enskilt - Nybyggt reningsverk 2022/2023  
Typ av uppvärmning Vattenburen flispanna  
Skorstens typ Murad skorsten  
Skorstenskommentar Två murstockar - ej provtryckta  
Parkeringsbeskrivning Parkering på garden  
Uteplatsbeskrivning Flera uteplatser  
TV/internet Fiber finns på gården men ej indraget

#### Kostnader

Antal personer i hushållet 2  
Uppvärmning 22 000 SEK  
Sotning 1 910 SEK  
Vatten och avlopp 3 778 SEK  
Renhållning 3 106 SEK  
Summa driftskostnad 95 340 SEK

#### Energideklaration

Energideklaration utförd 2024-08-08  
Energistatus Energideklaration är utförd  
Energiklass   
Specifik energianvändning 184  
Energiprestanda, primärenergital 111  
Besiktningsman Fredrik Johansson, Energibolaget Fastighetskontroll AB

### SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK

#### Allmän information

Byggår 1600

Värdeår	1929
Taxeringsvärde byggnad	1 167 000 SEK
Boarea (BOA)	180 m <sup>2</sup>

## Kostnader

<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	18 278 SEK/år
--------------------------------	---------------

## Härad

---

Stora Eksåg ligger mitt emellan Strängnäs och Eskilstuna i Härad, Strängnäs kommun. Här finns underbar natur med trevliga promenadvägar, svampskogar och närhet till vackra Mälaren. Strängnäs erbjuder flertalet förskolor och skolor, mysigt centrum, buss- och tågstation och flera matbutiker. Det är nära till E20 och man når Stockholm på ca 45 min med bil. Eskilstuna tar man sig till på 20 minuter med bil och här finns flertalet stora matbutiker, shoppingcenter och bra kommunikationer med buss och tåg.

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Susanne Feretti**

susanne@ferettimakleri.com

070-346 26 66