



## Udden 2

### Snabbfakta

---

**Tomtareal/mark** 9,9728ha

**Pristyp** Högstbjudande

**Pris**

35 000 000SEK

# Fantastiskt hästgård med sjötomt!

Välkommen till Udden - en magnifik hästgård med sjötomt utanför Stockholm!

Här finns allt för dig som vill bedriva verksamhet eller leva ett liv på landet vid vattnet men ändå ha nära storstaden. Gården har ett fantastiskt bostadshus med anor från 1600-talet. Ett stall med fem stycken boxar, gästhus, flera ekonomibyggnader och stora hagar i ett böljande landskap.

Bostadshuset ligger högt beläget vilket ger en härlig vy över Mälaren.

Huset har genomgått en totalrenovering och färdigställdes så sent som 2023 vilket gör att allt känns nytt och fräsch. Smakfulla materialval och med vackra, gamla detaljer bevarade gör att den moderna villan smälter väl in i den lantliga miljön.

På entréplan finner man ett fantastiskt kök med mässingsdetaljer och en gedigen AGA spis. I taket har man bevarat vackra träbalkar. Planlösningen är öppen och från köket leder en betongtrappa ned till allrummet som är stilfullt inrett framför den öppna spisen som skapar en rogivande miljö. I vinkeln som ansluter från allrummet finner man matdelen med stora fönster-dörrar och en oslagbar vy ut mot Mälaren.

På detta plan finns även ett badrum med klinkers, golvvärme och vackra stenhandfat. Även en tvättstuga som hänger ihop med badrum med utgång till stor altan i söderläge.

Från hallen leder en betongtrappa upp till övre plan. Här finns ett tv-rum med parkettgolv samt hela sex stycken sovrum. Det finns alltså gott om plats även för den stora familjen. Ett av sovrummen har eget badrum med WC och dusch.

Stallet har fem boxplatser, isolerad spolspilta, foderkammare med grovtvättmaskin samt en sadelkammare. En helt ny WC med dusch finns också.

Ridbanan är väl-dränerad, upplyst och uppgår till 60x25 m. Bygglov finns även färdigt för ridhus om 28x70 m. Stora hagmarker finns med flera lösdrifter och vindskydd.

Fastigheten har även flera källarförråd, kontor och ett trevligt litet komplementhus/gästhus men fullt utrustat kök, allrum, sovrum och sovloft.

Nere vid vattnet finns en stor brygga med flertalet båtplatser. Här ligger också den charmiga strandbaren dit gäster gärna kommer för att njuta av Mälaren i den svenska sommaridyllen.

Den här fastigheten har allt man behöver och lite till. Förutsättningar finns även för att utveckla den vidare. Här bor man ostört på landet men har samtidigt närhet till Stockholm, Uppsala och Arlanda.

Missa inte chansen att förvärva en riktig pärla vid Mälarens strand.

# Om bostaden

---

<b>Fastighetstyp</b>	Lantbruk, hästgård
<b>Fastighetsbeteckning</b>	UPPLANDS-BRO UDDEN 1:6
<b>Typkod</b>	120 - Lantbruksenhet bebyggd
<b>Område</b>	Bro
<b>Gatuadress</b>	Udden 2
<b>Postnummer</b>	197 92
<b>Ort</b>	Bro
<b>Tomtarealuppgifter enligt</b>	Lantmäteriet
<b>Tomtareal/mark</b>	99 728 m <sup>2</sup>
<b>Totalareal</b>	99 728 m <sup>2</sup>
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärdet är</b>	Fastställt
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	1 017 000 SEK
<b>Taxeringsvärde mark</b>	5 045 000 SEK
<b>Summa taxeringsvärde</b>	6 062 000 SEK
<b>Pris</b>	35 000 000 SEK, högstbjudande

## Areal

<b>Beskrivning för alla arealer</b>	Totala arean uppgår till 99728 m <sup>2</sup> . Vatten areal ca 11 ha.
-------------------------------------	---

## Inteckningar

<b>Inteckningar</b>	7
<b>Totalt belopp</b>	8 735 000 SEK

## Övriga rättigheter och belastningar

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	UPPLANDS-BRO HÅTUNA-SÅNKAN GA:1
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: BRYGGPLATS,BÅTPLATS,GÅNGVÄG
<b>Rättigheter last</b>	Ledningsrätt: STARKSTRÖM
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA, ANVÄNDA, UNDERHÅLLA OCH FÖR- NYA VÄG FÖR UTFART I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING MELLAN B OCH C PÅ FÖRRÄTTNINGSKARTA, KA1 (AKT 0139-2017/44). - VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Ledningsrätt: TELE
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA, ANVÄNDA, UNDERHÅLLA OCH FÖR- NYA VÄG FÖR UTFART I UNGEFÄRLIG STRÄCKNING MELLAN A OCH C PÅ FÖRRÄTTNINGSKARTA, KA1 (AKT 0139-2017/44). - VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Ledningsrätt: STARKSTRÖM

<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: VÄG
<b>Rättigheter last</b>	Officialservitut: Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya väg för utfart. - Väg

## Byggnader

### EKONOMIBYGGNAD

#### Allmän information

Taxeringsvärde byggnad 89 000 SEK

### SMÅHUSBYGGNAD LANTBRUK

#### Allmän information

Byggår 1931  
 Värdeår 1931  
 Antal rum 8  
 Antal sovrum 6  
 Taxeringsvärde byggnad 928 000 SEK  
 Boarea (BOA) 330 m<sup>2</sup>  
 Senast renoverat 2019-2023

#### Byggnad

Grund Gjuten platta  
 Taktyp/takbeklädning Tegel  
 Fasadtyp Träfasad  
 Utvändiga plåtarbeten Plåt  
 Fönster 3-glasfönster isoler  
 Bjälklag Trä och tegel  
 Stomme Trä  
 Byggnadskommentar Löpande renoveringar har gjorts på hela fastigheten sedan 2015. Huvudbo-staden färdigställd 2023. Totalrenovering från stomme 2019-2023. Bygglov finns för ridhus 28x70m (1960m<sup>2</sup>).Fastigheten har anor från 1600-talet. Fastigheten består av huvudbyggnad, stall, kontor, strandbar, komplementhus, ridbana om 60x25 m. Flertalet kopplingsbrunnar finns för enkel skarvning/komplettering av nya el/fiberdragning

Vatten Enskilt vatten, grävd med stor kapacitet.  
 Avlopp Enskilt avlopp, nytt reningsverk 2016  
 Typ av uppvärmning Bergvärmepump  
 Skorstenstyp Skorsten av plåt  
 Senast provtryckt 2021-09-07  
 Skorstenkommentar Provtryckning skedde i samband med installation av ny kamin 2021.  
 Parkeringsbeskrivning Flera parkeringsplatser finns på gården.  
 Uteplatsbeskrivning Flera uteplatser finns på gården.  
 TV/internet Mobilt bredband med fiber mellan alla byggnader, inkl alla hagar för kameraövervakning.

#### Kostnader

Årlig elförbrukning 58 629 kWh/år

Antal personer i hushållet 7  
 Uppvärmning 68 940 SEK  
 Vatten och avlopp 4 000 SEK  
 Renhållning 12 000 SEK  
 Samfällighet 17 522 SEK

Lantbruksförsäkring	6 198 SEK
Summa driftskostnad	122 316 SEK

## Kostnader

Fastighetsskatt/-avgift	9 525 SEK/år
-------------------------	--------------

## Bro

---

Bro är ett familjevänligt område med vacker natur och fina promenadvägar i skog och mark. Inom 10 minuter med bil eller båt når du Sigtunas hamn, en idyll med flera utmärkta restauranger. Norrut kan du följa Fyrisån till Uppsala, medan du söderut snabbt når Stockholms skärgård.

Området erbjuder flera fantastiska utflyktsmål, inklusive Erikssund säteri, Krusenbergs brygga, Skokloster brygga, Skoklosters Campings brygga, Steninge marina, och Wik slott. Steninge marina och Öresundsbro ger dig ytterligare möjligheter till rekreation och äventyr. Dessutom finner du flertalet klubbholmar som är perfekta för övernattnig. Du kan njuta av en perfekt kombination av naturskön landsbygd och närhet till stadens bekvämligheter här.

### Kommunikationer

Avstånd till viktiga platser:

- Sigtuna: 13 km
- Arlanda: 28 km
- Mälarens Hästklirik: 11 km
- SLU Universitetssjukhuset (UDS) Hästkliniken: 30 km
- Bro Park: 14 km
- Bro Hof Golf Klubb: 19 km
- Kungsängen Golf Klubb: 26 km
- Erikssund Padel & Event: 4,6 km med bil (800 m med båt)

## Kontakter

---



Ansvarig mäklare

**Susanne Feretti**

susanne@ferettimakleri.com

070-346 26 66