

Objektsbeskrivning

Strängnäs / Björsund - Björsund 123



Boende med generösa ytor, gästhus, carport och egen båtplats. Ett harmoniskt och bekvämt boende i naturskön miljö med närhet till stad och service.

Pris	5 995 000 kr /bud
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	4
Tomtarea	2 420 m ²
Visning	Söndag 2/11 kl. 13:00-14:00 • Föranmälan krävs

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2-3 sovrum
------------------	--------------------

Areakälla

taxeringsinformation

Flygel på 60 kvm med ytterligare 3 rum, varav 2 sovrum samt badrum
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Enplansvilla på plan och sjönära tomt i trivsamma Björsund. Huvudbyggnad med en boa på 200 kvm med tillhörande flygelbyggnad om 60 kvm samt en fristående carport för två bilar med en isolerad förrådsdel. Byggnaderna harmoniserar med varandra och den omgivande bebyggelsen med röda fasader och vita knutar. Fastigheten är en av Björsunds största med en tomtyta om 2420 kvm. Till fastigheten hör ett servitut på båtbygga och sjöstuga precis nedanför tomten som delas med stamfastigheten. Vatten via enskild gemensam brunn, kommunalt vatten är möjligt att koppla på. Kommunalt avlopp.

Huvudbyggnad

Smakfull villa uppförd 2010, erbjuder en modern interiör med generösa ytor och genomtänkt planlösning. Kök i öppen planlösning med matsal. Stora sällskapsrum bjuder in till umgänge och avkoppling, medan de tre sovrummen ger gott om plats för både familj. Ett av de tre sovrummet är en Master suite med tillhörande dressingroom och elegant badrum. Därtill finns ett ytterligare badrum med dusch. En rymlig tvättstuga med praktisk groventré underlättar vardagen. Villan har nyligen fått en nymålade fasad. Uppvärmning sker med energieffektiv bergvärme och isolerade 3-glasfönstren bidrar ytterligare till en låg driftkostnad och behagligt inomhusklimat året runt. Fiber draget till tomtgräns.

Fristående flygel

Den charmiga flygelbyggnaden, uppförd 2017, är på 60 kvm och erbjuder många möjligheter. Perfekt som gästhus, generationsboende eller för uthyrning. Inrett med ett välplanerat kök med matplats, ett trivsamt sällskapsrum samt två sovrum och ett fräscht badrum. Flygeln värms upp med luftvärmepump och håller samma höga standard som huvudbyggnaden.

Ta chansen att bo prisvärt med lantlig stillhet, men ändå nära vardagens bekvämligheter. I de närliggande samhällena Kjula, Sundbyholm och Fogdö finns både mataffärer och restauranger. För ett större utbud av shopping, kultur och nöjen ligger Eskilstuna, Strängnäs och Västerås endast en kort bilfärd bort. Från området går bussar som tar dig till Strängnäs resecentrum, där smidiga anslutningar med både buss och tåg öppnar upp hela Mälardalsregionen.

Välkommen till en central skärgårdsdröm!

Adress

Björsund 123, 64592 Strängnäs

Fastighetsbeteckning

Strängnäs Björsund 4:30

Tomt

2 420 m², friköpt. Typ: Trädgårdstomt. Servitut för bygga och båtplats

Bilplats

Carport för två bilar

Vatten & avlopp Kommunalt avlopp/enskilt vatten borrhad brunn

Servitut, samfällighet, GA m.m. Gemensamhetsanläggning: Strängnäs björsund ga:11 ändamål: Vägar

BYGGNAD

Byggnadstyp	Enplansvilla
Byggår	2010. Flygel 2017
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Platta på mark
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isloer
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburen golvvärme / täljstenskamin
Ventilation	Mekanisk frånluft
Tv & bredband	Vid tomtgräns

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport med förrådsdel

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	30 000	El	12 000	Vatten/avlopp	9 000
Renhållning		Samfällighet/GA	1 500	Vägavgift/snö	
Sotning	1 000	Försäkring	6 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					60 000

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	10 404	9 792	9 180
Driftskostnad	5 000	5 000	5 000
Netto boendekostnad per månad	15 404	14 792	14 180

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

- Alexander Otto Berg
- Lars Patrik Berg

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Stockholm den 1 november 2025

Köpare

Stockholm den 1 november 2025

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Henrik Flinta

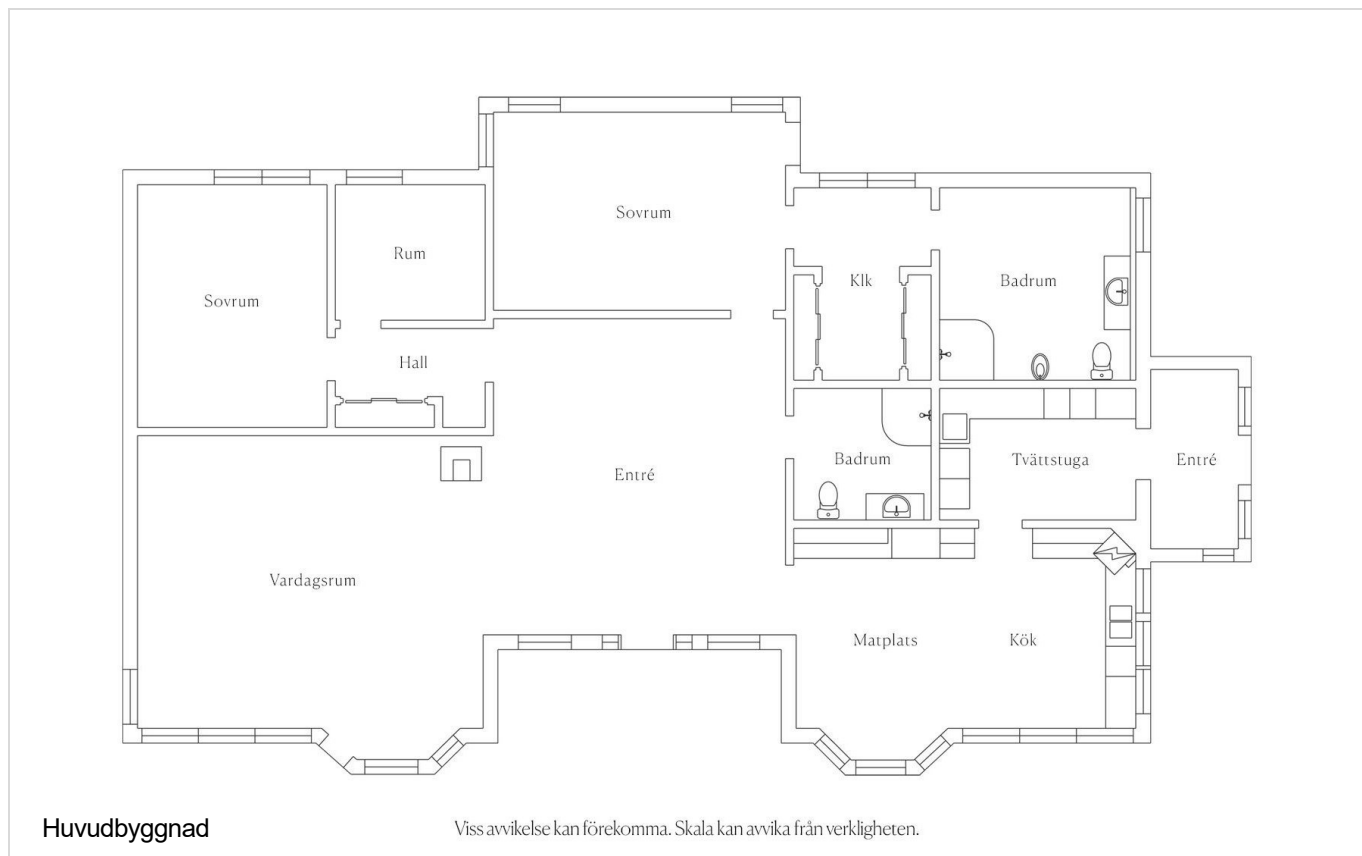
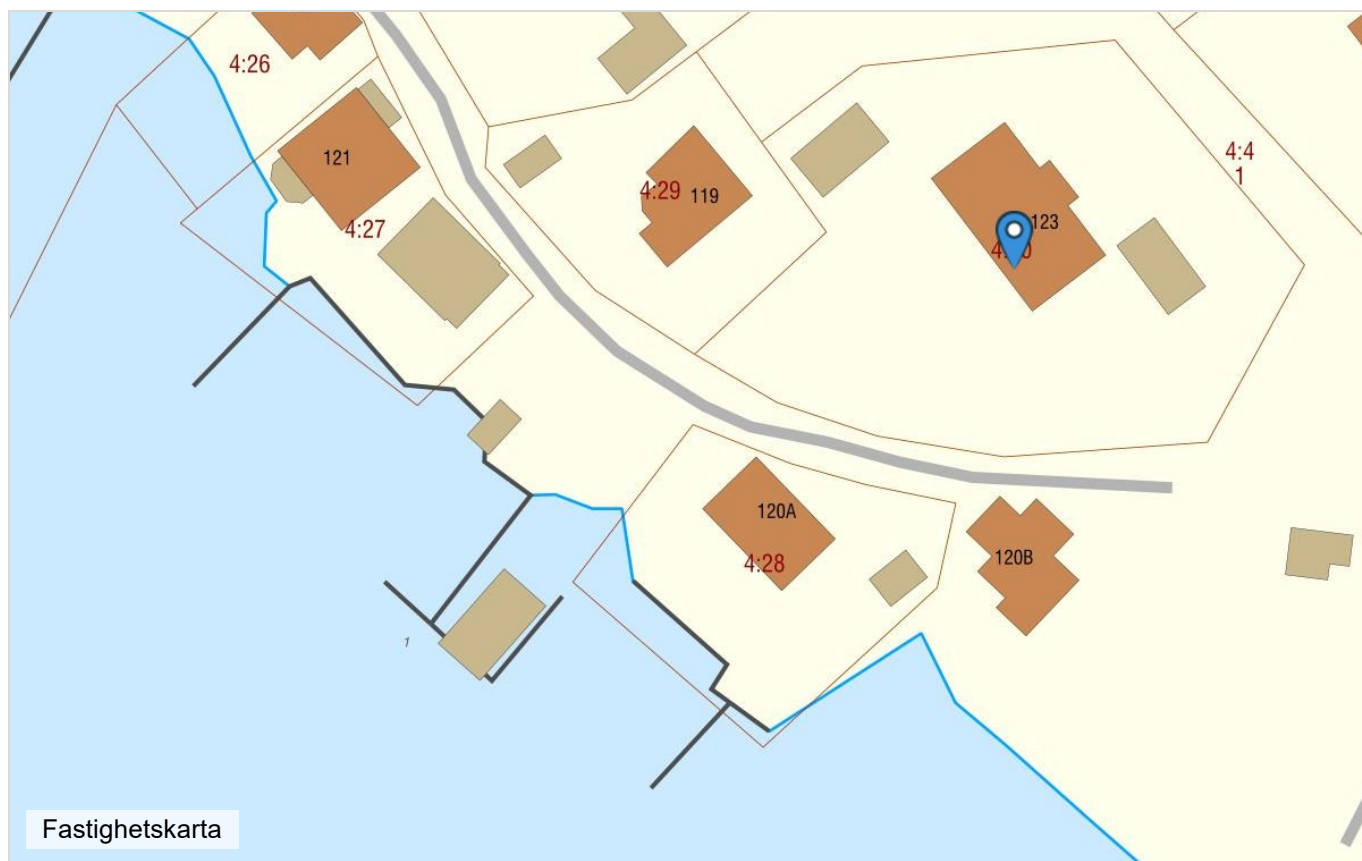
Registrerad fastighetsmäklare

+46739828013

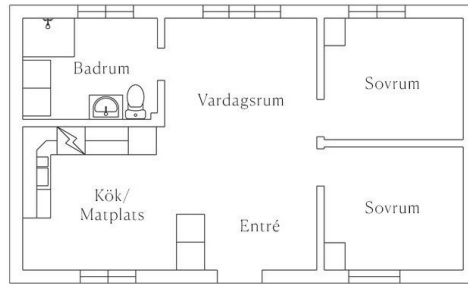
henrik.f@sothebysrealty.se

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.



gel



Flygel

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.