



Talja Högklint 1 & 2

Snabbfakta

Rum	16	Boarea (BOA)	361m ²
Pris	12 000 000SEK	Pristyp	Högstbjudande

Drömboende med egen strand och brygga!

Välkommen till detta drömboende!

Det här är en fantastisk fastighet för den som vill bo i en avskild idyll med egen strand, omgiven av vacker natur. Här finns många möjligheter för den som vill driva verksamhet, kursgård, lägerverksamhet eller uthyrning. Man skulle även kunna nyttja fastigheten och dess flera hus som generationsboende. Den generösa strandtomten uppgår till 14 341 kvm och har två bryggor och friliggande bastu med omklädningsrum och dusch. I sjön finns gott om fisk och här fiskas kräftor, gädda och abborre. På den lummiga naturtomten finns stora gräsytor, vackra gamla ekar, fruktträd och bärbuskar. Det här är en riktig sommaridyll mitt i hjärtat av Sörmland men ändå nära de bekvämligheter man önskar.

En grusad infart leder upp till den vackra huvudbyggnaden. Bostaden uppgår till hela 272 kvm och är ursprungligen en jaktstuga från 1930-talet.

På entréplan kommer man in en välkomnande hall med gott om förvaringsmöjligheter. Från den inre hallen når man det trevliga, lantliga köket som har breda furutiljor till golv och en vacker vedspis. Det är öppen planlösning mellan kök och matsal vilket skapar en ljus och luftig känsla. Härifrån finns även utgång till den lilla verandan. Från hallen når man även sällskapsrummen, tre rum i fil med stora fönster som ger ett härligt ljusinsläpp. I ett av rummen finns en vacker rörspis från Långholmens kakelugnsfabrik som blir som ett smycke i huset. De två större sällskapsrummen har fiskbensparkett och det tredje har lackad ekstavsparkett. Härifrån finns även utgång till den större verandan som har en härlig vy över Taljasjön. På samma plan finns även ett gästrum/kontor med egen entré.

På övre plan finns tre stora sovrum, ett bibliotek/allrum samt en väl tilltagen Walk-in-coset. I "master bedroom" finns en trevlig öppen spis och härifrån når man ut till takterrassen som har en fantastisk vy över sjön och omgivningen. På samma plan finns även badrum samt WC. Hela huset känns charmig och gediget och har renoverats varsamt med väl utvalda detaljer och material.

På fastigheten finns även ett charmigt, knuttimrat torp från 1840-talet i två plan. Torpet flyttades under 1940-talet från Stenhammars ägor och till denna fina plats. Det uppgår till totalt ca 60 kvm golvyta med en boyta på 38 kvm och en biarea på 16 kvm.

Här finns ett hemtrevligt kök, ett sällskapsrum med en vedkamin som värmer gott, ett sovrum på övreplan samt en WC. Det är en fantastisk känsla att äga ett vackert gammalt torp där historiens vingslag ständigt gör sig påminda.

Den lilla söta sommarstuga om ca 50 kvm har kök, sällskapsrum, två sovrum, WC och en magisk utsikt över sjön. Precis nedanför ligger den lilla båtbyggnaden så härifrån kan man gärna smita ut för ett kvällsdopp under den varma sommarperioden.

Även den här stugan har en öppen spis som skapar både värme och fin mysfaktor.

Magasinet har perfekta förutsättningar för verksamhetslokal då entréplan består av väntrum, WC samt förråd och snickarbod. Övre plan har en yta som passa som t.ex. konferenslokal eller mottagningslokal. Man skulle även kunna anpassa det här huset till ytterligare en gäststuga eller en fin liten bostad. Till magasinet hör även en trevlig glasveranda med en fikahörna. Här är det målat med vacker äggoljetempera färg. En tillbyggnad har blivit ett rymligt förrådsutrymme för trädgårdsmaskiner på magasinet baksida.

Här finns som tidigare nämnts många möjligheter både för dig som vill bo ostört, privat med generösa ytor eller för dig som vill driva någon form av verksamhet. Läget är fantastiskt och det är få förunnat att kunna njuta av egen strand, brygga och den Sörmländska vackra naturen med dess djurliv på så nära håll. Det här är verkligen en pärla som måste ses!

Om bostaden

Bostadstyp	Objektstyp, övrigt
Fastighetsbeteckning	FLEN TALJA 1:15
Typkod	220 - Småhusenhet, bebyggd
Län	Södermanland
Kommun	Flen
Område	Flen
Gatuadress	Talja Högklint 1 & 2
Postnummer	642 91
Ort	Flen
Tomtbeskrivning	Fantastisk lummig tomt med stora gräsytor och uppvuxna fruktträd och bärbuskar. I skogen precis intill finns ett stort utbud av bär och svamp.
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Totalareal	14 341 m ²
Boarea (BOA)	361 m ²
Boareabeskrivning	Boarean baseras på huvudbyggnad (272 kvm), sommarstugan (51 kvm) och torpet (38 kvm)
Antal rum	16
Antal sovrum	7
Max antal sovrum	9
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Värdeår	1960
Taxeringsvärde byggnad	2 069 000 SEK
Taxeringsvärde mark	3 250 000 SEK
Summa taxeringsvärde	5 319 000 SEK
Taxeringsvärdesbeskrivning	Fastigheten Flen Talja 1:14, Högklint 2, är idag taxerad som specialenhet - vårdbyggnad typkod 823. Fastigheten Flen Talja 1:15, Högklint 1, är taxerad som småhusenhet typkod 220.
Pris	12 000 000 SEK, högstbjudande
Inteckningar	
Inteckningar	8
Totalt belopp	1 500 000 SEK
Kostnader	
Årlig elförbrukning	38 629 kWh/år

Vatten och avlopp	5 471 SEK/år
Renhållning	1 683 SEK/år
Försäkring	19 119 SEK/år
Summa driftskostnad	26 273 SEK/år
Fastighetsskatt/-avgift	19 977 SEK/år
Försäkring	IF: Stor Villa-Hem försäkring

Övriga rättigheter och belastningar

Planer och bestämmelser	Talja 1:14 och 1:15 m fl, Detaljplan (Beslutsdatum: 1992-06-17)
--------------------------------	---

Parkering

Parkeringsbeskrivning	Vid förråd/vedbod finns två parkeringsplatser. Vid infarten finns ytterligare parkering med plats för ca 9 bilar.
------------------------------	---

Byggnad

Byggår	1948
Om-/tillbyggnadsår	1993
Grund	Torpargrund
Taktyp/takbeklädnad	Tegelpannor
Fasadtyp	Träfasad
Stomme	Trä
Byggnadskommentar	Energibrunn borrdatum 2003-01-27, totaldjup 177m. Avlopp: Nedgrävd tank med infiltration försörjer huvudbyggnad samt utbildningslokal. Gråvatten från torp och sommarstuga går samman i en infiltrationsanläggning som töms två ggr/år. Inbyggd tank ovan jord om ca 2 kubikmeter, töms vid behov.
Vatten	Enskilt vatten
Avlopp	Enskilt avlopp
Typ av uppvärmning	Bergvärmepump
Typ av ventilation	Självdrag
El kommentar	Två abonnemang avseende el. Abonnemangen till Stora huset avser: Huvudbyggnad, magasinbyggnad inkl utbildningslokaler samt förråd och bastuhus. Värme, belysning oa elkonsumtion. Totalt ca 304 kvm uppvärmd yta. Även vattenpump som försörjer fastigheten. 30491 kWh. Abonnemang till lilla huset avser: Torpet och sommarstugan. Värme, oa elkonsumtion, belysning inomhus samt gårdsbelysning. 8138 kWh
Uteplatsbeskrivning	Balkong, terrass, uteplats samt två bryggor med plats för möbler/solstolar

Övriga byggnader

BASTUHUS

Friliggande rymligt bastuhus med omklädningsrum och stor duschhörna.

BRYGGOR OCH SJÖBOD

Två bryggor finns där man kan sola och fiska eller kanske ta en fika.

Sjöbod med gott om förvaringsmöjligheter och sittplatser.

TORPET

Torpet är en knuttimrad stuga i två plan som är flyttat från Stenhammar Slott på 1940-talet och är återställd på ursprunglig stenmur. Torpet är vinterbonat med direktverkande-el och en ny kamin.

MAGASIN MED VERKSAMHETSLOKAL

Magasinet har perfekta förutsättningar för verksamhetslokal då entréplan består av väntrum, WC samt förråd och snickerbod. Övre plan har en yta som passa som t.ex. konferenslokal eller mottagningslokal. Man skulle även kunna anpassa det här huset till ytterligare en gäststuga. Till magasinet hör även en trevlig glasveranda. På norrsidan av Magasinet finns en tillbyggnad om ca 24 kvm för trädgårdsmaskiner, trädgårdsredskap mm.

SOMMARSTUGA

Stuga från 1941 om ca 50 kvm i ett plan. Ej vinterbonad i dagsläget. Välkomnande hall, allrum med öppen spis och härlig utsikt över sjön. Kök med spis, ugn, fläkt, mikrovågsugn, kyl och diskbänk i rostfritt stål. Intill köket finns två sovrum varav ett större sovrum med plats för sex bäddar. Till stugan hör en matkällaren som nås utifrån. En trevlig terrass finns i anslutning till entrén där en stig leder ner till sjön och bryggan.

Fiber är anslutet till huvudbyggnaden med radiolänk till sommarstugan.

FÖRRÅD / VEDBOD

Två stycken förråd/vedbodar finns på fastigheten.

TV/internet

Fiber

Energideklaration

Energistatus

Energideklaration är utförd

Energideklaration utförd

2022-06-08

Energiklass



Specifik energianvändning

61 kWh/m²

Energiprestanda, primärenergital

110 kWh/m²

Övrigt

-Kommunen sköter utan avgift snöröjning och grusning av de 300 meter anslutningsväg från riksväg 55 fram till uppfarten och grinden. Även den större parkeringsplatsen snöröjs.

-Eluttag och belysning finns i de tre boendehusen och även i samtliga utrymmen i magasinet, i bastuhuset, på huvudbyggnadens veranda och köksterrass, i matkällare, sjöbod, vedbod, förråd och större parkeringsplats.

Som förberedelse till carport finns det nedgrävda elrör till den mindre parkeringsplatsen. Längs infarterna till fastigheten finns belysning och vid byggnadernas samtliga entréer (förutom matkällarens, förråd/vedbod, sjöbodens och tillbyggnaden vid magasinet).

-Ventilationsfläktar finns på huvudbyggnadens nedre och övre plan, på toan

i torpets övervåning, i bastuhuset, i toan i magasinets väntrum och i sommarstugans kök. Övriga utrymmen har självdrag.

-Vattenutkastare finns vid bastuhuset, magasinet, sommarhuset och torpet.

Flen

Flen ligger i hjärtat av Sörmland och i området finns mycket natur och kultur. Vandra på Sörmlandleden eller besök något av gymmen som finns i centrum.

I Flen finns även Golfbana och padelbanor samt Hammarvallen som erbjuder både simhall, sporthall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår som även har skidspår.

I Malmköping ca 15 minuter bort finns skidbacke.

Från fastigheten tar det ca 7 min med bil till Flens centrum. Där finns flera matbutiker, systembolag, apotek och några pizzerior och restauranger.

Förskola finns bara 600m från fastigheten och i Flen finns även skola från åk F-9.

Kommunikationer

Från Flens tågstation går flera tåg dagligen (nästan varje timma) till Stockholm, det tar ca 55 min.

Men bil till Stockholm tar det ca 1,40 h.

Bil till Katrineholm tar ca 20 min. Bil till Eskilstuna tar ca 40 min.

VÄGBESKRIVNING

Från Malmköping passerar du en skylt "Talja S" samt bilprovning. Fortsätt ca 250 meter på väg 55 där du svänger in till höger på en grusväg. Körvidare ca 300 meter, där ser du fastigheten.

Kontakter



Ansvarig mäklare

Susanne Feretti

susanne@ferettimakleri.com

0703-462666