

Objektsbeskrivning

Gulleråsen Västabäcksgatu 21



Drömmer du om ett liv på landet med naturen som närmaste granne? Välkommen till denna charmiga hästgård om hela 10,7 hektar – en idyll för dig som söker lugn, utrymme och fantastiska möjligheter för både hästliv och självhushållning.

Här möts du av ett trivsamt boningshus med lantlig karaktär, utrustat med både vedspis och braskamin som skapar en varm och ombonad atmosfär året om. Fastigheten har eget vatten och erbjuder ett bekvämt boende med genuin känsla.

Gården är väl anpassad för djurhållning med stall innehållande fyra boxar samt lösdriftsstall – perfekt för en flexibel och naturlig hästhållning. Här finns även byggnader med rum för både getter och höns, vilket ger fina möjligheter för dig som vill leva nära dina djur eller utveckla en småskalig verksamhet.

På tomten finns dessutom en mysig gäststuga – idealisk för besökande familj och vänner eller som möjlighet till uthyrning.

Läget är svårslaget, beläget på en lugn återvändsgata i en liten by strax utanför Rättvik. Här är biltrafiken minimal och tryggheten hög. Direkt från gården når du oändliga rid- och körvägar som slingrar sig genom vacker natur. I närområdet finns även naturvårdsområden med fina vandringsleder och skidspår – ett paradis för den friluftsintresserade.

Detta är en unik möjlighet att förvärva en komplett hästgård i naturskönt läge med stor potential – ett hem att trivas i och utvecklas med.

Välkommen hem!

Pris	1 995 000 kr eller högstbudande
Objekttyp	Gård/Jordbruk/Skog
Areal	10,7693 ha
Antal skiften	3

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Gulleråsen Västabäcksgatu 21, 795 96 Boda kyrkby
Fastighetsbeteckning	Rättvik Gulleråsen 13:10
Servitut, samfällighet, GAm.m.	Gemensamhetsanläggning: Rättvik gulleråsen ga:3 ändamål: Vägar Samfällighet: Rättvik flysåsen s:1 Samfällighet: Rättvik gulleråsen fs:99 Samfällighet: Rättvik gulleråsen s:4 Samfällighet: Rättvik gulleråsen s:98 Avtalsservitut D-2021-00301117:1 Avtalsservitut D-2021-00402842:1 Avtalsservitut Kraftledning(4 st) Nyttjanderätt Tele Förmån: Officialservitut Väg, 2031-425.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 20-IM3-75/964.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 20-IM3-75/967.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 20-IM3-75/968.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 20-IM3-75/969.1 Last: Avtalsservitut Optokabel, D202100301117:1.1 Last: Avtalsservitut Optokabel, D202100402842:1.1 Last: Officialservitut Väg, 20-BOA-793.1
Pantbrev	4 st, totalt 1 035 000 kr
Övrigt	Förvärvsstillstånd kan komma att behövas.

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	Totalt 831 000 kr, fördelat på betesmark 40 000 kr, skog 162 000 kr, småhusbyggnader 448 000 kr, småhusmark 181 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 10,7 ha fördelat på bete 4 ha, skog 4 ha, övrigt 2,7 ha

MARK

Betesmark	Areal: 4 ha. Brukningsvärde: Normal avkastn och kvalitet, avviker max 30%.
Skogsmark	Areal: 4 ha.

BYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	1910
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Fönster	2-glas kopplade
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Direkt El, vedspis och braskamin
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Fiber finns draget till tomtgräns
Tomt	Tomtarea 3000 m².
Vatten & avlopp	Enskilt vatten året om. Kommunalt avlopp

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2-3 sovrum
Boarea	96 m²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	38 167	Vatten/avlopp	12 609
Renhållning	3 025	Samfällighet/GA	1 300	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	7 000	Underhåll	
Övrigt	1 000				
Summa årskostnad					63 101

Kommentar Summan under försäkring är schablon. Kostnaden under övrigt gäller vatten.

Elförbrukning 17 611 kWh/år

Nätbolag Dala Kraft

Elleverantör Dala Energi

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 63 101 kr

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 718 kr.

Elförbrukning 17 611 kWh/år

Nätbolag Dala Kraft

Elleverantör Dala Energi

Försäkringsbolag Dalarnas Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Naturskönt område med närhet till camping, ridhus, skola och förskola. Fullt utbud av service inom 10 15 min.

Kommunikation Busskommunikation finns

Närservice Livsmedelsbutik och restauranger finns i Boda ca 7 km bort.

Övrigt Badplats på 2 km avstånd

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

Köpare

Borlänge den 5 maj 2026

Borlänge den 5 maj 2026

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Katrin Rehnström

Reg. fastighetsmäklare

070-668 72 39

katrin@nokus.se

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet har jag valt att sadla om till fastighetsmäklare. Jag brinner för att hjälpa människor i alla skeden i livet.

När ni anlitar mig som er mäklare kommer ni få ett mervärde i min bakgrund där jag är van vid att bemöta och kommunicera med alla olika människor i olika situationer. Jag är lugn och trygg och kommer göra mitt yttersta för att säkerställa att er affär blir bästa möjliga.