

EXKLUSIVT INVESTERINGSPROSPEKT

Gamla Stationen i Åkers Styckebruk

En komplett destinations- och produktionsanläggning för sprittillverkning, besöksnäring samt högkvalitativt boende med starka kassaflöden.

Härmed presenteras en unik möjlighet att förvärva en mångsidig affärsanläggning belägen i ett av Sörmlands mest välbesökta och natursköna friluftsområden. Fastigheten omfattar totalt fyra strategiska byggnader som tillsammans skapar en nyckelfärdig bas för en entreprenör inom premiumsegmentet av mat, dryck och rekreation. Kombinationen av operativ spritproduktion med etablerat skatteupplag, stabila löpande hyresintäkter och ett historiskt bostadshus ger en riskspridd investering med enorm tillväxtpotential.



STRATEGISK INVESTERINGSPROFIL

Försäljningen genomförs som en komplett bolagsöverlåtelse av samtliga tillhörande lagfarter samt aktiebolaget **Rhuby AB**. Genom bolaget medföljer alla erforderliga, höggradigt regulatoriska tillstånd som krävs för att bedriva storskalig import, tillverkning, lagring samt distribution till Systembolaget.

Med de nyligen antagna lagkraven kring gårdsförsäljning är anläggningen perfekt positionerad för att ta emot tusentals besökare direkt från de anslutande vandrings- och kanotlederna för provningar, matupplevelser och direktförsäljning på plats.

KÄRNDATA I ÖVERSIKT

- **Byggnader:** 4 st helt renoverade enheter.
- **Areal:** Omgiven av sjöar, naturreservat och vackra strövområden.
- **Intäkter:** Passivt kassaflöde via uthyrd spritproduktion.
- **Infrastruktur:** Pool, padelbana och husbilsplatser på tomten.

NYCKELFÄRDIGT KONCEPT • FÄRDIGA KASSAFLÖDEN • UNIKA TILLSTÅND

BYGGNAD 3: STATIONSHUSET (KULTURMARKERING LILLA Q)

Det magnifika forna stationshuset om ca **200 kvadratmeter** utgör anläggningens centrala privatbostad. Byggnaden bär den skyddade **kulturmarkeringen lilla q**, vilket understryker dess omistliga värde för regionens kulturmiljö. Fastigheten har genomgått en omfattande, pietetsfull totalrenovering både invändigt och utvändigt. Renoveringen har strikt utgått från byggnadens ursprungliga ritningar och karaktär från **år 1895**.

Inomhus möts man av en eklektisk och kompromisslös lyx där tidstypiska sekelskiftesdetaljer harmonierar med moderna bekvämligheter, öppna sociala ytor, en ståtlig braskamin samt djupa, eleganta färgval.



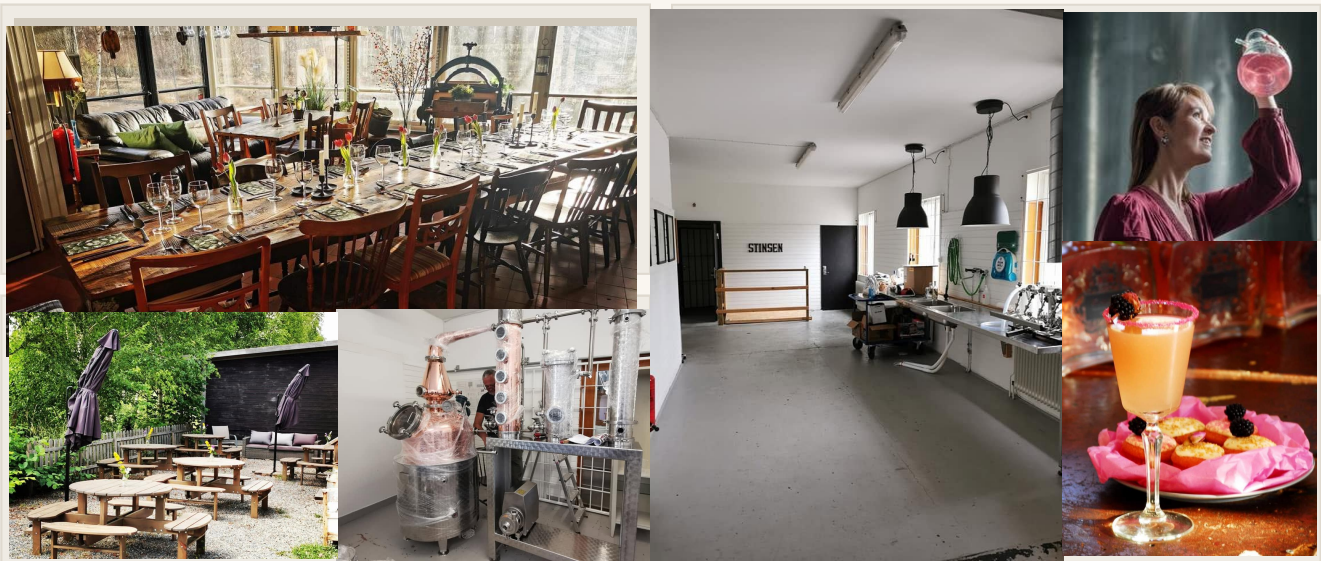
Byggnad 4: Lillstugan

Ett fristående och fullständigt renoverat komplementbostadshus om 2 rum och kök. Byggnaden erbjuder en ypperlig standard och lämpar sig perfekt för omedelbar korttidsuthyrning via digitala plattformar till områdets besökare, eller som ett avskilt och funktionellt personalboende.

BYGGNAD 1 & 2: PRODUKTION, RESTAURANG & DESTILLERI

Anläggningens kommersiella del är fullt optimerad för att tillgodose både produktion och högklassig upplevelseturism:

- **Byggnad 1 (Restaurang & Vandrarhem):** Inrymmer en fullt utrustad restaurangdel med plats för cirka 35 gäster inomhus samt en mysig och lummig uteservering. Byggnaden rymmer även en funktionell vandrarhemsdel för övernattande gäster samt ett rymligt källarlager anpassat för fatlagring av exklusiva destillat.
- **Byggnad 2 (Produktionshall):** En stor, fristående produktionshall med tillhörande kontor. Byggnaden är brandklassad, Kiva-certifierad och livsmedelsgodkänd. Den är för närvarande uthyrd till en extern aktör inom alkoholproduktion vilket säkrar en fast, passiv hyresintäkt.



Premiumfaciliteter för Turism

Fastigheten har berikats med moderna fritidsanläggningar som stod klara under 2022/2023. Dessa inkluderar en exklusiv utomhuspool (4 x 8 meter), en toppmodern padelbana samt 5 iordningställda uppställningsplatser för husbilar vilket maximerar fastighetens dragningskraft under sommarhalvåret.



REGULATORISKA TILLSTÅND & KOMMERSIELL POTENTIAL

Inom ramen för överlåtelsen av **Rhuby AB** medföljer ett fullständigt godkänt skatteupplag vilket medger skattefri zon för lagring och tillverkning av sprit, öl och vin. Detta ger köparen en omedelbar konkurrensfördel på den nordiska marknaden.



Oslagbart Turistläge

Fastigheten är belägen vid navet av Marvikens naturreservat med en välkänd kanotled som startar endast 100 meter från fastighetsgränsen och sträcker sig ner till Trosa. Med direkt anknytning till Sörmlandsleden, Näckrosleden samt fantastiskt sportfiske i över 16 närliggande sjöar är flödet av köpstarka friluftsturister garanterat året om.

KONTAKT & FASTIGHETSVISNING

Mikael Krusemeng

Företagsmäklare, Tactic Företagsförmedling

☎ 070-216 64 90

✉ mikael@tactic.se

I samarbete med:

Christer Hertzberg

Storstad Lokaler & Bostäder

Visning sker strikt efter tidsbokning.

För att erhålla fullständiga ekonomiska data, inventarielistor samt teknisk fastighetsdokumentation erfordras en undertecknad sekretessförbindelse (NDA).