



## DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 45, pow. całkowita: 1 469,91 m<sup>2</sup>, pow. działki: 7 787,00 m<sup>2</sup>,

Jelenia Góra, Jagniątków

Cena **3 999 000** zł



## ZAINWESTUJ I ZARABIAJ W KARKONOSZACH

Na sprzedaż prezentujemy inwestycję w górach - Jagniątków w Karkonoszach.

**Prezentujemy na sprzedaż kompleks 4 budynków:**

- budynek Villa 270m<sup>2</sup> z 4 apartamentami gotowy do wejścia i zarabiania. Budynek może pełnić funkcję domu jednorodzinnego.
- budynek jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym z możliwością zrobienia 5 apartamentów pod wynajem
- rozpoczętą budowę budynku jednorodzinnego w którym można zrobić 4 apartamentami
- rozpoczętą budowę budynku jednorodzinnego w którym można zrobić 9 apartamentów

Jagniątków to dawna wieś położona wysoko w Karkonoszach, która graniczy z Czechami.

Do Jagniątkowa przyjeżdża tysiące turystów każdego roku. Dlatego jest to idealna inwestycja dla osób chcących zainwestować w obiekt przynoszący zyski z wynajmu apartamentów. Od Szklarskiej Poręby oddalony o 12km a od Karpacza o 20km.

**Obiekt znajduje się naprzeciwko domu Gerharda Hauptmanna co czyni go bardzo atrakcyjnym.**

**Obiekt idealnie nadaje się na inwestycję pod wynajem krótko lub długoterminowy ( po dokończeniu inwestycji dostępnych będzie 19 samodzielnych apartamentów )**

### **Przedmiotem sprzedaży są:**

- **DWIE DZIAŁKI** o łącznej powierzchni 7787 m<sup>2</sup>. ( 2000m<sup>2</sup> + 5787m<sup>2</sup> ). Aktualnie trwa podział działki 5787m<sup>2</sup> z której wyodrębnione będą 3 działki dla każdego z budynków. Budynek A działka 1609m<sup>2</sup>, Budynek B działka 1608m<sup>2</sup>, Budynek C działka 2570m<sup>2</sup>. Zatem kompleks będzie zawierał łącznie 4 działki. o łącznej powierzchni 7787m<sup>2</sup>
- **BUDYNEK - WILLA** składający się z 4 niezależnych apartamentów ( obiekt gotowy do zamieszkania i zarabiania ) **o powierzchni całkowitej 270 m<sup>2</sup> posadowiony na działce 2000m<sup>2</sup>**
- **BUDYNEK A** jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym (projekt dom przy Wiosennej 22 ) - w trakcie budowy. **Dom będzie wykończony do stanu surowego zamkniętego, zadaszony ( dachówka w odcieniu koloru czerwonego ), okna 3 szybowe Wiśniowski, drzwi wejściowe oraz brama garażowa. Wybudowanie do stanu surowego zamkniętego planowane jest do końca maja 2024. Po wybudowaniu powierzchnia użytkowa budynku 187,42 m<sup>2</sup> ( całkowita 340,20 m<sup>2</sup> ). Działka 1609 m<sup>2</sup>**
- **BUDYNEK B** wybudowany do stropu ( ławy, fundamenty, izolacja, styropian XPS 10cm, płyta chudek, wyprowadzona kanalizacja, drenaż, doprowadzony prąd oraz woda, ściany zewnętrzne i nośne do stropu ) w którym zaplanowane są 4 apartamenty każdy po około 60m<sup>2</sup> ( rozpoczęta budowa ). **Po wybudowaniu powierzchnia użytkowa budynku 267,63 m<sup>2</sup>. Działka 1608 m<sup>2</sup>**
- **BUDYNEK C** wybudowany do stropu ( ławy, fundamenty, izolacja, styropian XPS 10cm, płyta chudek, wyprowadzona kanalizacja, drenaż, doprowadzony prąd oraz woda, ściany zewnętrzne i nośne do stropu ) w którym zaplanowanych jest 9 apartamentów ( rozpoczęta budowa ). **Po wybudowaniu powierzchnia użytkowa budynku 459,06 m<sup>2</sup>. Zakończenie prac do opisanego stanu - koniec czerwca 2024. Działka 2570 m<sup>2</sup>**

**Łącznie na dwóch działkach docelowo może znajdować się 17 apartamentów. Planowana łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków to 1184,08 m<sup>2</sup>**

Z działek roztacza się piękny krajobraz na las, oraz na Karkonosze ( Śląskie i Czeskie Kamienie )

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie Domu Gerharda Hauptmanna. Tuż obok przystanku autobusowego oraz głównych szlaków turystyczny oraz przy granicy Karkonoskiego Parku Narodowego.

### **DZIAŁKA I**

Działka pierwsza o powierzchni 2000m<sup>2</sup> na której wybudowany jest budynek składający się z 4 apartamentów o wysokim standardzie. Dom nie wymaga żadnego wkładu finansowego. Większość mebli robiona na indywidualne zamówienie, sprzęt AGD wysokiej jakości. Na działce znajduje się garaż 35m<sup>2</sup> wraz z wiatą, która w okresie letnim pełni rolę altanki a poza sezonem jako wiatka na samochód. Działka ogrodzona, brama wjazdowa automatyczna przesuwana, zainstalowany monitoring posesji wysokiej jakości kamerami IP. Na działce znajdują się drzewa, krzewy oraz przepływa strumyk. Wjazd na posesję z głównej miejskiej drogi asfaltowej.

**Powierzchnia użytkowa budynku to 236,90m<sup>2</sup>**

**PARTER:****Apartament o powierzchni 34,80m2 w skład którego wchodzi:**

- Łazienka 5,1m2
- Salon z aneksem kuchennym 29,70m2. Z salonu wyjście na ogród.

**Apartament o powierzchni 77,00 m2 w skład którego wchodzi:**

- Salon z aneksem kuchennym 56,50 m2 z wyjściem na taras
- Łazienka 7,90 m2
- Pokój 12,60 m2

**Kotłownia 4,40 m2. Zamontowany kocioł gazowy De Dietrich 35kW oraz powietrzna pompa ciepła.  
Pomieszczenie techniczne 5,80 m2.**

**PIĘTRO:****Apartament o powierzchni 33,20 m2 w skład którego wchodzi:**

- Salon z aneksem kuchennym 17,1 m2.
- Łazienka 5,20 m2
- Pokój 10,90 m2
- Strych który można zaadaptować na kolejny pokój

**Apartament o powierzchni 65,80 m2 w skład którego wchodzi:**

- Salon z aneksem kuchennym 30,60 m2.
- Łazienka 7,70 m2
- Pokój 13,70 m2
- Pokój 13,80 m2

Dom jest tak skonstruowany że może pełnić rolę osobnych 4 apartamentów lub jak teraz jednego dużego domu rodzinnego.

Ogrzewanie gazowe – podłogowe. W salonie na parterze dodatkowo nowoczesny kominek.

**DZIAŁKA II**

Działka druga o powierzchni 5787m2 z wydanym pozwoleniem na budowę 3 budynków. Trwa podział działki na 3 soobne o wymairach: 1609m2, 1608m2, 2570m2

Na działce wykonano już wszystkie prace ziemne takie jak:

drenaże każdego z budynków, przyłącza elektryczne, przyłącza wodne, przyłącza kanalizacyjne oraz wyprowadzenie kanalizacji w każdym z budynków. Postawiono dwa szamba i podpięto je do budynków A i B.

We wszystkich budynkach zaprojektowano ogrzewanie pompą ciepła ale jest możliwość na tym etapie przeprojektowania na ogrzewanie gazowe

**Budynek A:**

Sprzedawany w stanie surowym zamkniętym - do tego stanu będzie gotowy w maju 2024.

Budynek o powierzchni całkowitej 237,62 m2, powierzchnia użytkowa 187,42m2.

Fundamenty ocieplone styropianem XPS 10cm, wylaną płytę betonową chudziaka 15cm, podpięte przyłącze energetyczne, przyłącze wodne, drenaż budynku, wyprowadzoną kanalizację i podpięcie do szamba.

**Działka 1609m<sup>2</sup>**

### **Budynek B:**

Budynek według indywidualnego projektu.

**Dom w trakcie budowy z 4 apartamentami. Po wybudowaniu powierzchnia użytkowa budynku 267,63 m<sup>2</sup> ( całkowita 314,32 m<sup>2</sup> )**

**Działka 1608m<sup>2</sup>**

Prace budowlane zawarte w cenie:

- ławy fundamentowe wraz z fundamentami
- izolacja fundamentów styropian XPS 10cm,
- płyta chudziak,
- wyprowadzona kanalizacja,
- podpięty budynek do szamba,
- drenaż opaskowy budynku,
- doprowadzony prąd
- doprowadzona woda,
- ściany zewnętrzne i nośne do wysokości stropu

**Na działce wykonano już wszystkie prace ziemne takie jak montaż szamba, podpięcie budynku do szamba, przyłącze wody i doprowadzenie wody do budynku, doprowadzony prąd do budynku.**

W budynku zaplanowane są 4 apartamenty

apartament 1 – 52,04 m<sup>2</sup>

apartament 2 – 60,48 m<sup>2</sup>

apartament 3 – 56,68 m<sup>2</sup>

apartament 4 – 56,68 m<sup>2</sup>

Każdy apartament ma zaplanowany salon z aneksem kuchennym, łazienkę z wc oraz po dwa pokoje.

W każdym apartamencie wyjście na taras lub balkon.

Do każdego apartamentu niezależne wejście z klatki schodowej.

W budynku zaprojektowano ogrzewanie pompą ciepła ale jest możliwość na tym etapie przeprojektowania na ogrzewanie gazowe.

Zostały wydane warunki gazowe dla budynku.

### **Budynek C**

Budynek według indywidualnego projektu.

**Po wybudowaniu powierzchnia użytkowa budynku 459,06 m<sup>2</sup> ( całkowita 545,39 m<sup>2</sup> )**

**Dom w trakcie budowy z zaprojektowanymi 9 apartamentami / mieszkaniami.**

**Działka 2570m<sup>2</sup>**

Prace budowlane zawarte w cenie:

- ławy fundamentowe wraz z fundamentami
- izolacja fundamentów styropian XPS 10cm,
- płyta chudziak,
- wyprowadzona kanalizacja,
- drenaż opaskowy budynku,
- doprowadzony prąd
- doprowadzona woda,
- ściany zewnętrzne i nośne do wysokości stropu



**Planowane zakończenie prac do stanu opisanego powyżej - koniec czerwca 2024.**

**Na działce wykonano już wszystkie prace ziemne takie jak, przyłącze wody i doprowadzenie wody do budynku, doprowadzony prąd do budynku.**

W budynku zaplanowanych jest 9 apartamentów

apartament 1 - 51,00 m<sup>2</sup>

apartament 2 - 39,35 m<sup>2</sup>

apartament 3 - 39,35 m<sup>2</sup>

apartament 4 - 50,30 m<sup>2</sup>

apartament 5 - 22,16 m<sup>2</sup>

apartament 6 - 30,34 m<sup>2</sup>

apartament 7 - 38,88 m<sup>2</sup>

apartament 8 - 38,85 m<sup>2</sup>

apartament 9 - 47,86 m<sup>2</sup>

Każdy apartament ma zaplanowany salon z aneksem kuchennym, pokój i łazienkę z wc.

W każdym apartamencie wyjście na taras lub balkon.

Do każdego apartamentu niezależne wejście z klatki schodowej.

W budynku zaprojektowano ogrzewanie pompą ciepła ale jest możliwość na tym etapie przeprojektowania na ogrzewanie gazowe.

Zostały wydane warunki gazowe dla budynku.

**Obiekt znajduje się w przepięknej okolicy pól, lasów i gór. Fantastyczne miejsce dla miłośników wycieczek rowerowych, spacerów i przebywania na łonie natury. Dodatkowo przez działki przepływają dwa strumyki a pod samą działkę podchodzą zwierzęta lasu takie jak jelenie, sarny itp. Działka jest w całości ogrodzona.**

**Zapraszamy na prezentację.**

|                                  |                                                         |                        |                                        |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Sieć LAN                         | <b>TAK</b>                                              | Stan budynku           | <b>BARDZO DOBRY</b>                    |
| Rodzaj rynku                     | <b>WTÓRNY</b>                                           | Cena                   | <b>3 999 000, 00 PLN</b>               |
| Kraj                             | <b>POLSKA</b>                                           | Województwo            | <b>DOLNOŚLĄSKIE</b>                    |
| Gmina                            | <b>Jelenia Góra</b>                                     | Miejscowość            | <b>Jelenia Góra</b>                    |
| Dzielnica - osiedle              | <b>Jagniątków</b>                                       | Ulica                  | <b>Michałowicka</b>                    |
| Nr domu                          | <b>31</b>                                               | Położenie              | <b>POD MIASTEM</b>                     |
| Budynki w sąsiedztwie            | <b>WOLNOSTOJĄCE DOMY<br/>JEDNORODZINNE</b>              | Powierzchnia całkowita | <b>1 469, 91 m<sup>2</sup></b>         |
| Powierzchnia działki             | <b>7 787, 00 m<sup>2</sup></b>                          | Powierzchnia użytkowa  | <b>1 151, 01 m<sup>2</sup></b>         |
| Forma własności działki          | <b>WŁASNOŚĆ</b>                                         | Udział w działce       | <b>CAŁOŚĆ</b>                          |
| Rodzaj domu                      | <b>KOMPLEKS DOMÓW, WILLA,<br/>PAŁACYK, WOLNOSTOJĄCY</b> | Rodzaj budynku         | <b>WILLA, DOM,<br/>APARTAMENTOWIEC</b> |
| Rok budowy                       | <b>2023</b>                                             | Standard               | <b>WYSOKI STANDARD</b>                 |
| Typ kuchni                       | <b>Z OKNEM</b>                                          | Liczba łazienek        | <b>20</b>                              |
| Liczba pokoi                     | <b>45</b>                                               | Liczba sypialni        | <b>35</b>                              |
| Liczba pięter [wliczając parter] | <b>2</b>                                                | Umeblowanie            | <b>NA ŻYCZENIE</b>                     |
| Źródło c.w.                      | <b>GAZOWY 2-OBIEGOWY</b>                                | Ogrzewanie             | <b>C.O. GAZOWE, POMPA<br/>CIEPŁA</b>   |
| Podpiwniczenie /piwnica          | <b>NIEPODPIWNICZONY</b>                                 | Stan instalacji        | <b>NOWA</b>                            |
| Forma własności                  | <b>PEŁNA WŁASNOŚĆ</b>                                   | Energia elektryczna    | <b>TAK</b>                             |
| Napięcie 400V (siła)             | <b>TAK</b>                                              | Podłączony gaz         | <b>TAK</b>                             |
| Rodzaj kanalizacji               | <b>SZAMBO</b>                                           | Źródło wody            | <b>WODA MIEJSKA</b>                    |
| Uciążliwość okolicy              | <b>CICHE</b>                                            | Internet               | <b>TAK</b>                             |
| Alarm                            | <b>TAK</b>                                              | Monitoring             | <b>TAK</b>                             |
| Rodzaj okien                     | <b>PLASTIKOWE</b>                                       | Pokrycie dachu         | <b>DACHÓWKA BETONOWA,<br/>INNE</b>     |
| Kształt dachu                    | <b>DWUSPADOWY</b>                                       | Rodzaj ogrodzenia      | <b>MIESZANE</b>                        |
| Ogrodzenie                       | <b>PEŁNE</b>                                            | Czy jest KW            | <b>TAK</b>                             |
| Ogródek                          | <b>TAK</b>                                              | Garderoba              | <b>TAK</b>                             |
| Kominek                          | <b>TAK</b>                                              | Strych                 | <b>TAK</b>                             |
| Widok na północ                  | <b>TAK</b>                                              | Widok na południe      | <b>TAK</b>                             |

Widok na wschód

**TAK**

Widok na zachód

**TAK**

Rolety

**TAK**Aplauz Nieruchomości  
biuro, ekspert ds. nieruchomości786 252 145  
biuro@aplauznieruchomosci.plWięcej ofert na stronie **[www.aplauznieruchomosci.pl](http://www.aplauznieruchomosci.pl)**