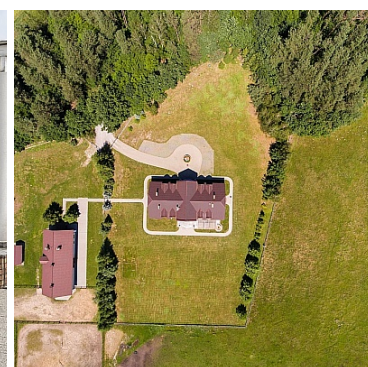
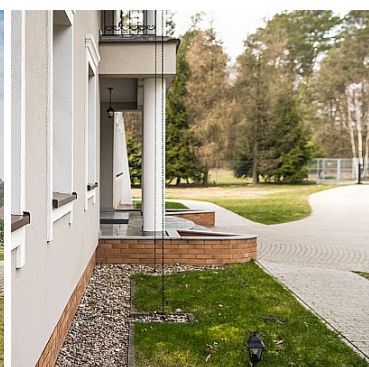


## DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 16, pow. całkowita: 415,00 m<sup>2</sup>, pow. działki: 58 100,00 m<sup>2</sup>,  
Sitno

Cena **3 950 000** zł



Ekskluzywne wnętrza mieszkalne, położenie które gwarantuje daleko idącą intymność a także anonimowość a do tego profesjonalnie przygotowany prywatny ośrodek jeździecki - to największe zalety prezentowanej nieruchomości.

To wspaniałe miejsce do życia a także do rozwoju pasji jeździectwa. Doskonała lokalizacja gwarantuje szybką komunikację z dużymi ośrodkami takimi jak Warszawa, Lublin czy Białystok.

---

Charakter posiadłości nie musi wiązać się tylko z jeździectwem. Przeznaczenie budynków można w dość prosty sposób zmienić aranżując w ich miejsce korty tenisowe, pole golfowe, boisko lub inne obiekty. Duża prawie 6-cio hektarowa działka z powołaniem pozwoli na realizację pomysłów prywatnych jak i przedsięwzięć biznesowych. Charakter obiektów jest bardzo uniwersalny.

---

Droga do posiadłości prowadzi przez prywatny las. Przejeżdżając przez bramę wjazdową zatrzymujemy się na dużym placu, który przylega do okazałego budynku mieszkalnego.

W budynku, poza pięknie wykończoną częścią prywatną oraz przestronnym biurem w stylu angielskim, znajdziemy 12 pokoi gościnnych (każdy z oddzielną łazienką). Dodatkowo znajdziemy tu duży pokój konferencyjny, dodatkową oddzielną kuchnię, czytelnię a także przestronny holl z dużym kamiennym kominkiem w którym zaaranżowano miejsce na mniej formalne spotkania.

Infrastruktura jest ukryta i nie zaburza estetyki posiadłości.

Dom wraz z przylegającą dużą działką rekreacyjną jest wyraźnie oddzielony od części jeździeckiej.

W odległości ok. 50 m od budynku mieszkalnego znajduje się elegancko wkomponowany w krajobraz budynek stajni. Budynek ten posiada część mieszkalną oraz niezależne media.

W najdalszej części posiadłości, tuż przy lesie, usytuowano kryty wybieg dla koni.

Cała posiadłość to miejsce przyjazne, intymne, gwarantujące dobrą energię do pracy i wypoczynku.

---

### **Lokalizacja**

Nieruchomość znajduje się ok. 300m przed miejscowością Sitno, jadąc od drogi Radzyń Podlaski-Lublin. Składa się z działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 5,81 ha. Położona jest w ustronnym miejscu w odległości ok. 400 m od najbliższych zabudowań.

Nieruchomość graniczy: od wschodu z łąkami, od zachodu z obszarem leśnym, od północy z drogą gruntową, dojazdową do posesji.

### **Warunki terenowe**

Siedlisko znajduje się w północnej, najbardziej wyniesionej części terenu. Budynek mieszkalny z funkcją agroturystyczną znajduje się w części północno-wschodniej siedliska w odległości ok. 30 m od budynku stajni. Budynek usytuowano w osi wschód-zachód, tj. prostopadle do osi stajni. Front budynku z głównym wejściem znajduje się od strony północnej.

W części południowej działki wykonano kryty wybieg dla koni. Znajduje się on w odległości ok. 180 m od stajni.

Komunikację wewnętrzną siedliska stanowi droga wewnętrzna z placem manewrowym i rondem objazdowym przy budynku mieszkalnym.

### **Budynek mieszkalny z funkcją agroturystyczną**

Budynek mieszkalny z funkcją agroturystyczną jest inwestycją główną gospodarstwa agroturystycznego.

Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 363,70 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa ogółem: 415,00 m<sup>2</sup>
  - w tym część mieszkalna: 121,30 m<sup>2</sup>
  - w tym część agroturystyczna: 293,70 m<sup>2</sup>
- kubatura: 2316 m<sup>2</sup>

Na funkcję agroturystyczną przeznaczono:

- poddasze użytkowe, z pokojami gościnnymi jednoosobowymi - 12 szt.
- segment `lewy` na parterze z zapleczem techniczno-kuchennym, jadalnią i sanitariatami.

Pokoje gościnne posiadają pow. ok. 10 m<sup>2</sup> każdy. Wyposażone są w łóżka małżeńskie zamiennie dwa łóżka pojedyncze, szafki nocne, szafy w zabudowie, stół, krzesła. Każdy pokój ma swoją łazienkę o pow. ok. 4 m<sup>2</sup> z wyposażeniem: sedes, umywalka, prysznic. Wejście do pokoi jest z korytarza głównego.

Jako zaplecze dla pokoi gościnnych przewidziano: pomieszczenie na pościel brudną, pościel czystą oraz pokój socjalny.

Na parterze budynku znajdują się:

- przestronny hall z kominkiem pełniący funkcję wypoczynkową dla gości
- zaplecze kuchenne
- pokój socjalny
- sala konferencyjna
- część mieszkalna Właścicieli

Układ, wyposażenie i wykończenie zaplecza kuchennego wg. wymogów sanitarnych w tym zakresie, tj.:

- podłogi zmywalne: terakota bezpoślizgowa z cokołem przyściennym o wys. 8-10 cm i wyobleniem naroży i krawędzi
- ściany: glazura do wysokości 2,0 m, a w korytarzu do wysokości 1,60 m.

Instalacje:

- budynek posiada przydomową oczyszczalnię ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę
- do budynku doprowadzona jest linia kablowa NN
- na budynku wykonana jest instalacja odgromowa
- budynek podłączony jest do przyłącza wodociągowego a dodatkowo na terenie siedliska znajduje się ujęcie wody ze studni głębinowej
- w budynku wykonana jest instalacja CO (dwie kotłownie gazowe)
- instalacja gazowa poprowadzona jest z podziemnego zbiornika na gaz zlokalizowanego na posesji (oddzielna instalacja dla części mieszkalnej i dla części agroturystycznej)

Istnieje możliwość zmiany przeznaczenia części mieszkalnej na część agroturystyczną, uzyskując dodatkową przestrzeń hotelową o powierzchni 121,30 m<sup>2</sup>.

Wszystkie pomieszczenia mają zapewnioną wentylację grawitacyjną.

### **Budynek stajni z zapleczem socjalnym**

Budynek stajni zlokalizowany jest w zachodniej części siedliska w odległości ok. 30 m od budynku mieszkalnego, ok. 25 m od granicy z lasem, ok. 40 m od drogi gruntowej biegnącej przy lesie od strony północnej,

Stajnia przeznaczona jest do hodowli koni w celach rekreacyjnych.

Budynek stajni jest budynkiem parterowym bez podpiwniczenia, wolnostojącym przeznaczonym dla gospodarstwa agroturystycznego specjalizującego się w hodowli koni. W obiekcie może przebywać jednorazowo 9 szt dorosłych koni tj. obsada: 10,8 DJP. Magazyn pasz znajduje się na poddaszu użytkowym.

Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 250,20 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa: część inwentarska 155,70 m<sup>2</sup>, część socjalna 52,20 m<sup>2</sup> - łącznie 207,90 m<sup>2</sup>
- kubatura: 1502,00 m<sup>3</sup>
- obsada: konie 9 szt.

W części inwentarskiej budynku znajdują się: 2 boksy dwustanowiskowe, 5 boksów jedno stanowiskowych, siodlarnia oraz sanitariat. Boksy wydzielone są przegrodami z desek grubości 3,5 cm gładzonych i układanych poziomo na tzw. sztorc do wysokości 1,80 m. Furtki drewniane na zawiasach szerokości 1,00 m. Szerokość korytarza w stajni to 3,00 m.

Zastosowane przegrody zewnętrzne oraz docieplenie stropu składowanymi paszami objętościowymi spełniają wymogi dla uzyskania właściwego mikroklimatu w ciągu całego roku.

Wentylacja nawiewna poprzez otwarcie wrót oraz szczeklinami w dolnych fragmentach tych wrót. Wywiew poprzez 2 kanały typu Chanarda.

System chowu półściółkowy tj. na posadzce utrzymywana jest warstwa suchego trotu, obornik usuwany jest ręcznie.

Zbiornik na gnojowicę usytuowano od strony lasu w odległości 7,50 m od granicy i 20 m od budynku stajni (pojemność 25 m<sup>3</sup>). Nieczystości z części socjalnej budynku odprowadzane są do przydomowej oczyszczalni ścieków.

W obiekcie znajduje się część mieszkalna o powierzchni 52,20 m<sup>2</sup>, która składa się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki z ubikacją. Ogrzewanie kominkowe (możliwość podłączenia instalacji gazowej i montażu pieca dwufunkcyjnego).

### **Kryty wybieg dla koni**

Obiekt wolnostojący, parterowy o konstrukcji halowej z przeznaczeniem na kryty wybieg dla koni. Budynek o bryle ukształtowanej na dźwigarach łukowych, dostosowanej do krajobrazu nizinnego, przykryty blachą trapezową.

Dojazd do budynku wewnętrzną gruntową drogą dojazdową od istniejących zabudowań. Oświetlenie hali światłem naturalnym poprzez naświetla dachowe wykonane z płyt trapezowych poliestrowych HalleLux T-45 gr 2 mm zbrojonych włóknem szklanym. Dodatkowo oświetlenie halogenowe zamontowane na dźwigarach budynku. W budynku zamontowano zraszacze, dodatkowo zainstalowany jest system alarmowy. Pod wybiegiem wykonano drenaż. Podłoże z piasku zmieszanego z trocinami drewnianymi.


Wentylacja budynku grawitacyjna poprzez wywietrzniki dachowe (400), nawiew poprzez szczelinę pomiędzy opaską a poszyciem budynku oraz poprzez nieszczelności przy bramach i drzwiach.

Zaprojektowano drewnianą bandę ochronną wewnątrz budynku z desek o grubości 38mm mocowaną do wewnętrznych słupków drewnianych o przekroju 2x4x14cm. Drewniane słupki mocowane do podwaliny fundamentowej i oparte o konstrukcję więzara.

Podstawowe dane techniczne:

- długość 36,34 m
- szerokość 23,52 m
- wysokość 8,58 m
- powierzchnia zabudowy 784,16 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa 604,35 m<sup>2</sup>
- kubatura 4662,26 m<sup>3</sup>

Zapraszam na prezentacje.

Symbol	<b>24/ESP/ODS</b>	Stan budynku	<b>BARDZO DOBRY</b>
Rodzaj nieruchomości	<b>DOM</b>	Rodzaj transakcji	<b>SPRZEDAŻ</b>
Status	<b>AKTUALNA</b>	Rodzaj rynku	<b>WTÓRNY</b>
Cena 	<b>3 950 000, 00 PLN</b>	Cena za m2	<b>9 518, 07 PLN</b>
Cena negocjowana	✓	Kraj	<b>POLSKA</b>
Województwo	<b>LUBELSKIE</b>	Powiat	<b>radzyński</b>
Gmina	<b>Borki</b>	Miejscowość	<b>Sitno</b>
Powierzchnia całkowita	<b>415, 00 m<sup>2</sup></b>	Powierzchnia działki	<b>58 100, 00 m<sup>2</sup></b>
Zagospodarowanie działki	<b>ZABUDOWA, NASADZENIA, KRZEWY I DRZEWA</b>	Rodzaj domu	<b>DWOREK</b>
Przeznaczenie	<b>MIESZKALNE</b>	Rodzaj budynku	<b>ODDZIELNY OBIEKT</b>
Standard	<b>BARDZO DOBRY</b>	Droga dojazdowa	<b>CICHA ULICA</b>
Liczba pokoi	<b>16</b>	Liczba pięter	<b>1</b>
Umeblowanie	<b>PEŁNE</b>	Ogrzewanie	<b>C.O. GAZOWE, KOMINEK</b>
Podpiwniczenie /piwnica	<b>NIEPODPIWNICZONY</b>	Rodzaj kanalizacji	<b>PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW</b>
Źródło wody	<b>WODA MIEJSKA</b>	Uciążliwość okolicy	<b>CICHE</b>
Alarm	✓	Drzwi antywłamaniowe	✓
Rodzaj podłogi	<b>GRES, PARKIET, WYKŁADZINA</b>	Ogrodzenie	<b>PEŁNE</b>
Czy jest KW	✓	Ogródek	✓
Pomieszczenie gospodarcze	✓	Taras	✓



Paweł Laszczyk

690-492-225  
pawel.laszczyk@esapro.pl

Więcej ofert na stronie **[www.esapro.pl](http://www.esapro.pl)**