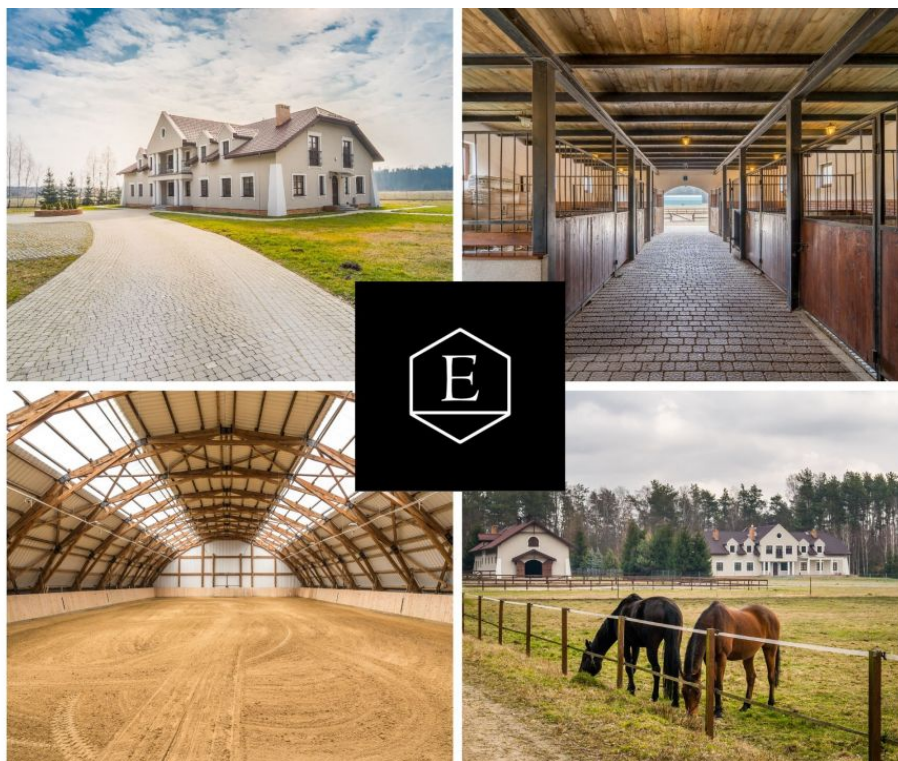


LOKAL NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 16, pow. całkowita: 415,00 m², pow. działki: 58 100,00 m²,
Sitno

Cena **3 950 000** zł



Prezentowana oferta to nie lada gratka dla miłośników, hodowców, pasjonatów koni. OSADA SITNO Prywatny ośrodek jeździecki, to jeden z nielicznych obiektów tej klasy w Polsce.

To ośrodek stworzony przez pasjonatów dla pasjonatów. Budynki wykonane z dbałością o szczegóły, funkcjonalne rozwiązania architektoniczne, przestrzeń oraz przemyślany rozkład obiektów czynią idealne warunki do rozwoju pasji jeździeckiej.

Nieruchomość może pełnić funkcję mieszkalną i rekreacyjną z przeznaczeniem tylko dla Właścicieli jak i komercyjną (nieruchomość ma status agroturystyki).

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 m²
- powierzchnia użytkowa ogółem: 415,00 m²
- w tym część mieszkalna: 121,30 m²
- w tym część agroturystyczna: 293,70 m²
kubatura: 2316 m³

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 m² 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 m² 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 m³ 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 m².

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 m²
- powierzchnia użytkowa: część inwentarska 155,70 m², część socjalna 52,20 m² – łącznie 207,90 m²
- kubatura: 1502,00 m³
- obsada: konie 9 szt.

W części inwentarskiej budynku znajdują się: 2 boksy dwustanowiskowe, 5 boksów jednostanowiskowych, 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 troty, 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 m³). Nieczystości z części socjalnej budynku odprowadzane są do przydomowej oczyszczalni ścieków.

W obiekcie znajduje się część mieszkalna o powierzchni 52,20 m², 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 m²
- powierzchnia użytkowa 604,35 m²
- kubatura 4662,26 m³

Symbol	7/ESP/OLS	Rodzaj nieruchomości	LOKAL
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Status	AKTUALNA
Rodzaj rynku	WTÓRNY	Cena 	3 950 000, 00 PLN
Cena za m2	9 518, 07 PLN	Kraj	POLSKA
Województwo	LUBELSKIE	Powiat	radzyński
Gmina	Borki	Miejscowość	Sitno
Powierzchnia całkowita	415, 00 m²	Powierzchnia działki	58 100, 00 m²
Zagospodarowanie działki	ZABUDOWA, NASADZENIA, KRZEWY I DRZEWA	Standard	BARDZO DOBRY
Droga dojazdowa	CICHA ULICA	Liczba pięter	1
Ogrzewanie	C.O. GAZOWE, KOMINEK	Podpiwniczenie /piwnica	NIEPODPIWNICZONY
Rodzaj kanalizacji	PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW	Źródło wody	WODA MIEJSKA
Uciążliwość okolicy	CICHE	Ogrodzenie	PEŁNE
Czy jest KW	✓	Stan budynku	BARDZO DOBRY



Paweł Laszczyk

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

Więcej ofert na stronie www.esapro.pl