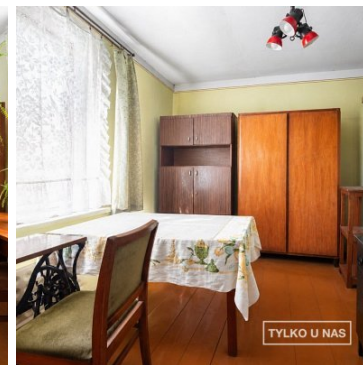


## DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 3, pow. całkowita: 85,00 m<sup>2</sup>, pow. działki: 1 900,00 m<sup>2</sup>,

Grabowiec - Góra

Cena **499 000** zł



Oferta dotyczy **sprzedaży** przestronnej dogodnie zlokalizowanej posiadłości, **wolnostojącego domu** z bala z ociepleniem, wraz z budynkami gospodarczymi i garażem, położonego w miejscowości **Grabowiec - Góra**, gmina Grabowiec k. Zamościa i Hrubieszowa.

Nieruchomość wybudowana w 1965 roku usytuowana jest na płaskiej trapezowej wysoko zagospodarowanej działce trapezowej o powierzchni **1900 m<sup>2</sup> (19 ar)**. Okolica łączy **zieleń z infrastrukturą**, będąc dobrze **skomunikowana** z Grabowcem, Zamościem, Hrubieszowem oraz Lublinem.

**Poniżej do kliknięcia / skopiowania i wklejenia do przeglądarki internetowej znajduje się link do filmu z widokiem zewnętrznym/ okolicą** (rekomendowana zmiana jakości wyświetlania na wysoką, czyli HD lub 4K,

w zależności od szybkości łącza internetowego):

[youtu.be/SKQ8GJJE5UQ](https://youtu.be/SKQ8GJJE5UQ)

Na powierzchnię użytkową, wynoszącą ok. **85 m<sup>2</sup>** składają się:

1. pokój	<b>15,5 m<sup>2</sup></b>
2. pokój	<b>15,5 m<sup>2</sup></b>
3. pokój	<b>13,5 m<sup>2</sup></b>
4. kuchnia z oknem	<b>12,5 m<sup>2</sup></b>
5. kuchnia bez okna	<b>7 m<sup>2</sup></b>
6. łazienka z WC	<b>5 m<sup>2</sup></b>
7. komunikacja	<b>4,5 m<sup>2</sup></b>

Do domu przynależą:

- strych	<b>80 m<sup>2</sup></b>
- garaż drewniany	<b>15 m<sup>2</sup></b>
- budynki gospodarcze ("L")	ok. <b>500 m<sup>2</sup></b>
- działki leśne/ las (fakultatywnie)	<b>1/6 z ok. 182 ha</b>

Na przestronnej, zagospodarowanej i zadbanej **działce** znajdują się także **liczne obiekty użytkowe**, jak np. duży zelektryfikowany murowany budynek gospodarczy o wysokości do kalenicy ponad 6m, **garaż** blaszany wolnostojący, sad, uprawy roślinne z osłonami na stelażach, podwójnie stropowana chłodna **piwniczka** mogąca pełnić rolę bunkra, liczne nasadzenia, **wypielęgnowana zieleń**, itp.

**Nieruchomość cechuje:**

- **własność** nierozproszona
- materiał ścian: **cegła, bale dr.**
- **jedna kondygnacja** + strych
- **trzy** foremne pokoje, **dwie** kuchnie
- pokr. dachu: **blacha** (dwuspadowy)
- rok oddania domu do użytku: **1966**
- **szczelne okna** dwuszybowe **PCV Montex**
- pełne **ogrodzenie** (metalowe, kute, siatka)
- podłoga (mat.): **deska dębowa, terakota**
- **sąsiedztwo**: zabudowa jednorodzinna
- pełne **uzbrojenie** i przyłączenie sieci
- **wodociąg** gminny, studnia głębinowa **32 m**
- **meble** i elementy wyposażenia do uzgodn.
- obiekt **monitorowany** (7 kamer) ze zdal. dostępem
- **internet światłowodowy**, przyłącze wykonane
- ogrodzenie frontowe i brama wjazdowa **stalowe**
- dom ogrzany **piecami węglowymi, c.w.** z bojlera el.
- miedziana instalacja energii elektrycznej + **siła: 380v**
- dom po termomod., **styropian 15 cm**, elew.+płyta odw.
- **wys. pomieszczeń**: ok. 250cm i > 6m bud. gospodar.

**Główne atuty:**

- **własność** potwierdzona **księgą** wieczystą

- **foremne** i przestronne doświetlone pokoje
- **miedziana** inst. elektryczna, **plastikowa** hydr.
- **mnogość atrakcji rekreacyjnych** na działce
- **dodatkowe: garaż**, budynki **gospodarcze**
- uprawy owocowo - warzywne, m.in. **mini kiwi**
- dodatkowo zamontowane **moskitiery w oknach**
- **czujniki ruchu** zintegrowane w systemem kamer
- możliwość zaadaptowania dod. **wejścia** (od frontu)
- świetna baza pod **gospodarstwo agroturystyczne**
- możliwość adaptacji na **biznes** (warsztat, wulkanizacja)
- warunki umożl. stworzenie/ przekszt. w **stadninę koni**
- możliwość dokupienia ponad 30 hektarów lasu (**1/6 182 ha**)
- prawo do **wycinki** (szac. przychód: 20000-100000 pln/ rok)
- spore możliwości **inwestycyjne (wynajem domu)**, firma
- zachowanie balansu pomiędzy naturą (**zielen**) i infrastrukturą
- dodatkowy murowany obiekt o **powierzchni 500 mkw** na dz.
- możliwość mieszkania oraz prowadzenia **biznesu** (dz. gosp.)
- **bliskość obiektów POI**, mała odległość do miasta Zamościa
- **na bieżąco konserwowane**, solidne wrota, obiekty. drewniane
- możliwość **parkowania** kilku pojazdów także pod domem
- możliwość dowolnego zagospodarowania **zieleni i nasadzeń**
- **sadek owocowy** (kiwi, śliwy, czereśnie, jabłonie, wiśnie, itp.)
- dostępność **Zespołu Szkół w Grabowcu**, liceum **wojskowe**
- duża powierzchnia okienna **doświetlonych pomieszczeń**
- **zielona** okolica z rozbudowaną **infrastrukturą** rekreacyjną
- dojazd do miasta **Lublina** nie przekracza czasu ok. 90 minut
- bliskie sąsiedztwo przystanków **komunikacji publ. (busy)**

Obiekt ten jest nieruchomością potwierdzającą pragmatyzm **budownictwa** XX wieku. Może służyć zarówno wykorzystaniu w pełni na potrzeby mieszkaniowe dla pary lub większej rodziny oraz prowadzeniu działalności **gospodarczej**, spełniając funkcje i poszerzając możliwości rekreacji, relaksującego spędzania czasu **na łonie natury**. Odległość zarówno do granic Zamościa jak i Hrubieszowa, czy też wojewódzkiego **Lublina** stanowi zrównoważoną wartość dającą mieszkańcom szereg możliwości na codzień. Istnieje możliwość dokupienia **udziału w lesie** (suma arealu jako własności przekracza 30 hektarów) o powierzchni ponad 180 ha. Roczne **legalne możliwości pozysku drzewa** z wycinki oscylują wokół wartości 110 metrów sześciennych. Przybliżone ceny drewna materiałowego wynoszą: **1000-3000 zł/m<sup>3</sup>**, a opałowego: **200-700 zł/m<sup>3</sup>**. Zakup nieruchomości stanowi także **solidną inwestycję kapitału**.

W promieniu maksymalnie dwóch kilometrów od nieruchomości znajduje się wszelka **niezbędna infrastruktura**, market, sklep, poczta, bank, przychodnia, apteka, restauracja, hotel, przedszkole, szkoła, kościół, przystanki komunikacji publ., stacja paliw. Nieruchomość posiada **uregulowany stan prawny**, a księga wieczysta prezentuje jedynego właściciela, nie posiada służebności i ograniczeń. Nieruchomość jest **dostępna** do użytkowania maksymalnie 2-3 miesiące, od momentu **bezpośrednio** po dopełnieniu formalności.

**Poniżej do kliknięcia / skopiowania i wklejenia do przeglądarki internetowej znajduje się link do filmu z widokiem zewnętrznym/ okolicą** (rekomendowana zmiana jakości wyświetlania na wysoką, czyli HD lub 4K, w zależności od szybkości łącza internetowego):

[youtu.be/SKQ8GJJE5UQ](https://youtu.be/SKQ8GJJE5UQ)

Zapraszam i pozdrawiam, Marcin.

Symbol	<b>46/EMN/DS</b>	Rodzaj domu	<b>WOLNOSTOJĄCY</b>
Za co opłaty dodatkowe	<b>PRĄD, INTERNET, GAZ</b>	Sieć LAN	<b>TAK</b>
Najbliższa stacja paliw	<b>3000</b>	Najbliższa poczta	<b>1400</b>
Wyposażenie łazienki (wykaz)	<b>UMYWALKA, SZAFKA, LUSTRO, WC, PRALKA, WANNA, SUSZARKA, GRZEJNIK, BOJLER ELEKTRYCZNY Z ZASOBNIKIEM</b>	Stan budynku	<b>DOBRY</b>
Rodzaj nieruchomości	<b>DOM</b>	Rodzaj transakcji	<b>SPRZEDAŻ</b>
Status	<b>oferta aktualna</b>	Rodzaj rynku	<b>WTÓRNY</b>
Cena	<b>499 000, 00 PLN</b>	Cena za m2	<b>5 870, 59 PLN</b>
Cena negocjowana	<b>TAK</b>	Kraj	<b>POLSKA</b>
Województwo	<b>lubelskie</b>	Powiat	<b>Zamojski</b>
Gmina	<b>Grabowiec</b>	Miejscowość	<b>Grabowiec - Góra</b>
Kod pocztowy	<b>23-114</b>	Położenie działki	<b>TEREN PŁASKI</b>
Wygląd działki	<b>ZAGOSPODAROWANA</b>	Położenie	<b>WIEŚ</b>
Budynki w sąsiedztwie	<b>WOLNOSTOJĄCE DOMY JEDNORODZINNE</b>	Powierzchnia całkowita	<b>85, 00 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia działki	<b>1 900, 00 m<sup>2</sup></b>	Szerokość działki (mb.)	<b>24, 00</b>
Długość działki (mb.)	<b>80, 00</b>	Kształt działki	<b>TRAPEZ</b>
Zagospodarowanie działki	<b>NASADZENIA, KRZEWY I DRZEWA, ZABUDOWA, BUFOR UPRAWOWY, BUDYNKI GOSPODARCZE, BUNKIER</b>	Powierzchnia użytkowa	<b>85, 00 m<sup>2</sup></b>
Forma własności działki	<b>WŁASNOŚĆ</b>	Przeznaczenie	<b>MIESZKALNE, REKREACYJNE, BIUROWE</b>
Rodzaj budynku	<b>DOM</b>	Rok budowy	<b>1965</b>
Standard	<b>DO REMONTU</b>	Konstrukcja budynku	<b>TRADYCYJNA</b>

Materiał ścian	<b>BALE DREWNIANE</b>	Technika budowy	<b>TRADYCYJNA</b>
Typ kuchni	<b>Z OKNEM</b>	Powierzchnie kuchni	<b>12, 5; 7 m<sup>2</sup></b>
Wyposażenie kuchni	<b>CZĘŚCIOWE</b>	Liczba łazienek	<b>1</b>
Powierzchnie łazienek	<b>5 m<sup>2</sup></b>	Stan łazienki	<b>DO REMONTU</b>
Wyposażenie łazienki	<b>PEŁNE</b>	Liczba WC	<b>1</b>
Droga dojazdowa	<b>LOKALNA DROGA</b>	Rodzaj nawierzchni	<b>ASFALTOWA - KOSTKA</b>
Liczba pokoi	<b>3</b>	Powierzchnie pokoi	<b>15, 5; 15, 5; 13, 5 m<sup>2</sup></b>
Liczba sypialni	<b>3</b>	Ilość pięter [wliczając parter]	<b>1</b>
Wysokość kondygnacji [m]	<b>255, 00 cm</b>	Umeblowanie	<b>CZĘŚCIOWE</b>
Źródło c.w.	<b>BOJLER ELEKTRYCZNY</b>	Ogrzewanie	<b>PIECE WĘGLOWE, PIECE KAFLOWE</b>
Instalacje	<b>świa, c.o., c.w., gazowa, elektryczna, monitoringowa</b>	Stan instalacji	<b>NOWA</b>
Forma własności	<b>PEŁNA WŁASNOŚĆ</b>	Linia telefoniczna	<b>TAK</b>
Energia elektryczna	<b>TAK</b>	Napięcie 400V (siła)	<b>TAK</b>
Podłączony gaz	<b>TAK</b>	Podłączony wodociąg	<b>TAK</b>
Rodzaj kanalizacji	<b>SZAMBO</b>	Źródło wody	<b>WODOCIĄG, STUDNIA</b>
Uciążliwość okolicy	<b>CICHE</b>	Wentylacja	<b>TAK</b>
Internet	<b>TAK</b>	Telewizor	<b>TAK</b>
Lodówka	<b>TAK</b>	Pralka	<b>TAK</b>
Piekarnik	<b>TAK</b>	Kuchnia gazowa	<b>TAK</b>
Monitoring	<b>TAK</b>	Drzwi antywłamaniowe	<b>TAK</b>
Rodzaj okien	<b>PLASTIKOWE</b>	Pokrycie dachu	<b>BLACHA</b>
Kształt dachu	<b>WIELOSPADOWY</b>	Poddasze	<b>UŻYTKOWE</b>
Rodzaj podłogi	<b>PANELE, GRES</b>	Elewacja	<b>TYNK SZLACHETNY</b>
Rodzaj ogrodzenia	<b>METALOWE, SIATKA,</b>	Ogrodzenie	<b>PEŁNE</b>

**KUTE**

Czy jest KW	<b>TAK</b>	Licznik prądu	<b>TAK</b>
Wodomierz	<b>TAK</b>	Garaż	<b>TAK</b>
Typ garażu	<b>WOLNOSTOJĄCY</b>	Miejsc garażowych	<b>1</b>
Ogródek	<b>TAK</b>	Pomieszczenie gospodarcze	<b>TAK</b>
Strych	<b>TAK</b>	Widok na północ	<b>TAK</b>
Widok na południe	<b>TAK</b>	Widok na wschód	<b>TAK</b>
Widok na zachód	<b>TAK</b>	Najbliższy las	<b>3000</b>
Najbliższa łąka	<b>100</b>	Najbliższy sklep	<b>800</b>
Najbliższe przedszkole	<b>1400</b>	Najbliższa Szkoła Podstawowa	<b>1400</b>
Najbliższa szkoła średnia	<b>1400</b>	Komunikacja miejska	<b>200</b>
Najbliższa apteka	<b>1400</b>	Najbliższy lokal gastronomiczny	<b>1400</b>



**Marcin**  
**Menedżer**

**+48 577710070**  
**marcin@empenieruchomosci.pl**

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