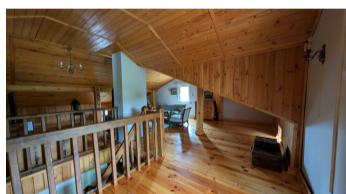
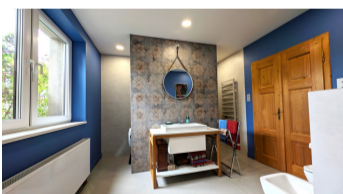
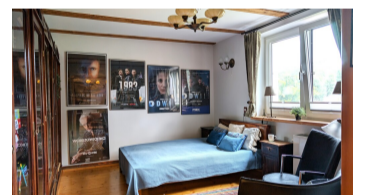
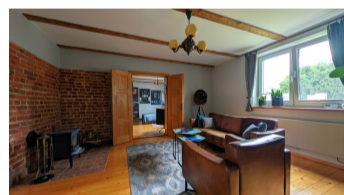
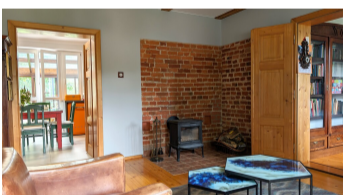


Łódź, Łódź-Widzew  
Startseite 229 m<sup>2</sup>

229 Meter | 6 Zimmer

Vertrieb

Preis 2 400 000 PLN  
Preis pro m<sup>2</sup> 10 480 PLN





## Beschreibung des Angebots:

**Prywatny las, basen kryty, trzy jednostki mieszkalne i pełna samowystarczalność energetyczna na działce 12 000 m<sup>2</sup> w sercu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Wyjątkowo niskie roczne koszty utrzymania całej posiadłości: ok. 2 600 zł rocznie!**  
Oferta bez prowizji od kupującego!

**Lokalizacja:** Jaroszki, 7,8 km od Nowosolnej.

Posiadłość, która łączy spokój prywatnego lasu z komfortem nowoczesnego, samowystarczalnego energetycznie domostwa. Położona w sercu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, z dogodnym dojazdem do **Łodzi (ok. 9 min do Nowosolnej)** i autostradą A2 do **Warszawy (ok. 1h 20 min)**. Działka 12 000 m<sup>2</sup> – ponad połowa to prywatny las, reszta to wypielegnowany ogród z basenem i ogrodem zimowym. **Na terenie: dom główny, budynek z dwoma lokalami gościnnymi, stodoła, drewniane wiaty i studnia.**

### NAJWAŻNIEJSZE ATUTY

- **Działka ok. 12 000 m<sup>2</sup>** – w tym ok. 8 689 m<sup>2</sup> prywatnego lasu (tereny leśno-rolne 142 RRL)
- **Dom główny dwukondygnacyjny** ok. 133 m<sup>2</sup>, stylowo urządzone, z ogrodem zimowym i garażem w bryle budynku
- **Budynek z 2 lokalami gościnnymi z niezależnymi wejściami** – każdy z sypialnią, łazienką, salonem, aneksem kuchennym i ogrzewaniem
- **Basen kryty** – zadaszenie z poliwęglanu, ok. 40 m<sup>2</sup> lustro wody, otoczony tarasem
- **Pełna samowystarczalność energetyczna** – fotowoltaika 9,5 kW zasila wszystkie budynki, basen i sprzęty ogrodowe
- **Ogrzewanie:** pompa ciepła + ogrzewanie podłogowe + kozy ekologiczne
- **Pełna infrastruktura:** prąd, woda, gaz, światłowód, przydomowa oczyszczalnia ścieków, dojazd drogą asfaltową
- Stara stodoła, drewniana wiata, studnia, ogród warzywny, drzewa owocowe – charakter i możliwości adaptacji
- **Trzy wiaty garażowe** – dwie dla samochodów osobowych, jedna dla większego pojazdu
- **Lokalizacja w Parku Krajobrazowym** – obszar chroniony, w miejscowości stawy rybne
- **Bezpośredni dostęp do drogi publicznej**, kuta brama z napędem

### DOM GŁÓWNY - SERCE POSIADŁOŚCI

Stylowy dom dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, powierzchnia użytkowa ok. 133 m<sup>2</sup>. Ściany z cegły pełnej 46 cm – doskonała izolacja termiczna, akustyczna i unikalny mikroklimat. W 2000 r. rozbudowany o garaż w bryle budynku i ogród zimowy.

- Ogród zimowy – świetlista, przeszklona przestrzeń łącząca dom z otaczającą zielenią
- Ogrzewanie podłogowe w kuchni, łazience i ogrodzie zimowym
- Poddasze klimatyzowane, ogrzewane kozą ekologiczną i piecami akumulacyjnymi (możliwość szybkiej adaptacji na 2 sypialnie)
- Dwie kozy ekologiczne, certyfikowane – dodatkowe, niezależne źródło ciepła
- Pełne instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, światłowód
- Garaż w bryle budynku, częściowe podpiwniczenie (przebieg techniczny i do przechowywania)
- Wysoki standard wykończenia – dom gotowy do zamieszkania

### DWA LOKALE GOŚCINNE Z NIEZALEŻNYMI WEJŚCIAMI

Budynek z 2 samodzielnymi lokalami z osobnymi wejściami. Każdy zawiera sypialnię, łazienkę, salon, aneks kuchenny i ogrzewanie – w pełni funkcjonalne mini-mieszkania, idealne dla domu wielopokoleniowego, gości zostających na dłużej, pracy zdalnej, najmu krótkoterminowego (agroturystyka) lub dorastających dzieci.

### DZIAŁKA 12 000 M<sup>2</sup> - PRYWATNY LAS I OGRÓD

Działka podzielona urbanistycznie na dwie strefy: część przy drodze ok. 3 300 m<sup>2</sup> (tereny mieszkaniowe 3MN/MR) – budynki, ogród, basen i strefa rekreacyjna; część za zabudową ok. 8 689 m<sup>2</sup> (tereny leśno-rolne 142 RRL) – prywatny las dla spacerów i grzybobrania tuż za bramą. Plan miejscowy gwarantuje, że okolica zachowa wiejski, zielony charakter.

Zagospodarowanie ogrodu: utwardzenie z kostki brukowej (ok. 200 m<sup>2</sup>), ogrodzenie frontowe murowane z kutymi elementami metalowymi, brama metalowa przesuwana z napędem + druga rozwierana, autonomiczny robot koszący zasilany z fotowoltaiki, drzewa owocowe starych odmian (czereśnie, jabłonie), krzewy i byliny, ogród warzywny z mini szklarnią i tunelem foliowym, ogrodzenie do lasu z siatki stalowej z bramą.

### BASEN KRYTY

Kryty basen ok. 40 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>3</sup>, konstrukcja metalowa z blachy aluminiowej na stalowym stelażu. Zadaszenie z poliwęglanu umożliwia korzystanie w każdą pogodę. Taras z desek wokół niecki. **Instalacja (pompy, automaty czyszczące, oświetlenie) zasilana z domowej fotowoltaiki - użytkowanie nie generuje dodatkowych rachunków za prąd.** Generalny remont basenu w 2023 r.

### WYSTARCZALNOŚĆ ENERGETYCZNA

- Instalacja fotowoltaiczna 9,5 kW – zasila wszystkie trzy budynki, basen i sprzęty ogrodowe
- Pompa ciepła – zasilanie domu głównego, niskie koszty eksploatacji
- Ogrzewanie podłogowe w domu głównym i budynku z lokalami gościnnymi
- Kozy ekologiczne certyfikowane – w każdym budynku mieszkalnym
- Przydomowa oczyszczalnia ścieków
- Światłowód

### ROCZNE KOSZTY UTRZYMANIA - OK. 2 600 ZŁ ROCZNIE

Posiadłość 12 000 m<sup>2</sup> z trzema jednostkami mieszkalnymi, basenem i ogrodem generuje roczne koszty niższe niż miesięczna opłata za typowe mieszkanie w mieście:

- Energia elektryczna: ok. 1 000 zł/rok (dzięki fotowoltaice 9,5 kW)
- Podatek rolny: ok. 200 zł/rok
- Obowiązkowe ubezpieczenie rolne: ok. 600 zł/rok
- Przydomowa oczyszczalnia ścieków: ok. 400 zł/rok
- Woda z wodociągu: ok. 400 zł/rok

### INWESTYCJE I MODERNIZACJE 2008-2026

2008 – budowa basenu • 2013 – wymiana okien w domu głównym • 2016 – generalny remont domu głównego • 2017 – instalacja fotowoltaiczna 9,5 kW • 2022 – remont ogrodu od drogi dojazdowej • 2023 – pompa ciepła, generalny remont basenu, wymiana dachu na budynku z lokalami gościnnymi • 2024 – dwie kozy ekologiczne w lokalach, robot koszący • 2025 – odświeżenie wnętrza (łazienka, kuchnia, malowanie) • 2026 – wymiana term w lokalach gościnnych. **Nowy właściciel kupuje zadbaną, dopracowaną nieruchomość, a nie w projekt remontowy.**

### LOKALIZACJA - DWIE AGLOMERACJE W ZASIĘGU

Jaroszki, gmina Brzeziny, w sercu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Cicha, kameralna okolica – bez bloków, bez wielkich inwestycji, bez ruchu tranzytowego. Niezwykle przyjazne sąsiedztwo.

- Łódź – do centrum Łódź Nowosolna – ok. 7,8 km, do centrum miasta ok. 15 km
- Warszawa (centrum) – ok. 1h 20 min autostradą A2 (przez węzeł Stryków)
- Brzeziny – ok. 7 km (urząd, szkoły, szpital, sklepy)

### DLA KOGO

- Dla rodzin szukających premium domu do codziennego życia – przestrzeń, cisza, natura, dostęp do infrastruktury miast

- Dla rodzin wielopokoleniowych – dom główny i dwa niezależne lokale gościnne pozwalają zachować bliskość i prywatność
- Dla osób pracujących zdalnie/hybrydowo – światłowod, cisza, A2 do dwóch dużych miast
- Dla inwestorów – agroturystyka, wynajem premium, eventy
- Dla miłośników natury i samowystarczalności

**STAN PRAWNY**

Pełna własność, księga wieczysta. Dokumentacja techniczna do wglądu. **Nieruchomość może nabyć również osoba nie będąca rolnikiem.** Serdecznie zapraszamy na prezentację – po wcześniejszym kontakcie telefonicznym, w terminie dopasowanym do Państwa kalendarza. Oferta bez prowizji od kupującego!  
*Ogłoszenie ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 i nast. Kodeksu Cywilnego.*

---

**Sie sind an dieser Immobilie interessiert  
kontaktieren Sie uns für einen Termin.**

**Rufen Sie uns an  
+48 537 500 745**

**Eine Nachricht senden  
info@warsawproperties.pl**