Łódź, Łódź-Widzew

Startseite 229 m²

229 Meter | 6 Zimmer

Vertrieb

Preis **1 980 000 PLN**

Preis pro m² **8 646 PLN**

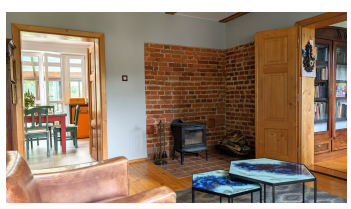




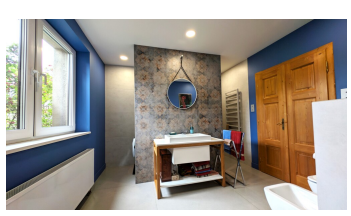
































Beschreibung des Angebots:

Ein privater Wald, ein Hallenbad, drei Wohneinheiten und vollständige Energieautarkie auf einem 9.000 m² großen Grundstück im Herzen des Landschaftsparks Wzniesienia Łódzkie. Außergewöhnlich niedrige jährliche Unterhaltskosten für das gesamte Anwesen: ca. 2.600 PLN pro Jahr!
Angebot ohne Provision für den Käufer!

Lage: Jaroszki, 7,8 km von Nowosolna entfernt.

Ein Anwesen, das die Ruhe eines privaten Waldes mit dem Komfort eines modernen, energieautarken Wohnhauses verbindet. Im Herzen des Landschaftsparks „Wzniesienia Łódzkie“ gelegen, mit guter Anbindung an **Łódź (ca. 9 Min. bis Nowosolna)** und über die Autobahn A2 nach **Warschau (ca. 1 Std. 20 Min.)**. Grundstücksfläche 9.000 m² – mehr als die Hälfte davon ist Privatwald, der Rest ist ein gepflegter Garten mit Swimmingpool und Wintergarten. **Auf dem Gelände befinden sich: das Haupthaus, ein Gebäude mit zwei Gästeunterkünften, eine Scheune, Holzunterstände und ein Brunnen.**
DIE WICHTIGSTEN
VORTEILE• **Grundstück ca. 9.000 m²** – davon ca. 5.000 m² Privatwald
• **Zweistöckiges Haupthaus** mit ca. 133 m², stilvoll eingerichtet, mit Wintergarten und integrierter Garage•
Gebäude mit 2 Gästewohnungen mit separaten Eingängen – jede mit Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer, Kochnische und Heizung• **Hallenbad** – Überdachung aus Polycarbonat, ca. 40 m² Wasserfläche, umgeben von einer Terrasse• **Vollständige Energieautarkie** – eine 9,5-kW-Photovoltaikanlage versorgt alle Gebäude, das Schwimmbad und die Gartengeräte mit Strom•
Heizung: Wärmepumpe + Fußbodenheizung + umweltfreundliche Öfen•
Vollständige Infrastruktur: Strom, Wasser, Gas, Glasfaser, hauseigene Kläranlage, Zufahrt über eine asphaltierte Straße•
Alte Scheune, Holzcarport, Brunnen, Gemüsegarten, Obstbäume – Charakter und Umnutzungsmöglichkeiten•
Drei Carports – zwei für PKWs, einer für ein größeres Fahrzeug•
Lage im Landschaftspark – Naturschutzgebiet, in der Ortschaft mit Fischteichen•
Direkter Zugang zur öffentlichen Straße, geschmiedetes Tor mit Antrieb
HAUPTHAUS – DAS HERZ DES ANWESENS
Stilvolles zweistöckiges Haus mit bewohnbarem Dachgeschoss, Nutzfläche ca. 133 m². Wände aus 46 cm starken Vollziegeln – hervorragende Wärme- und Schalldämmung sowie ein einzigartiges Mikroklima. Im Jahr 2000 um eine in den Gebäudekörper integrierte Garage und einen Wintergarten erweitert.
• Wintergarten – ein lichtdurchfluteter, verglaster Raum, der das Haus mit der umgebenden Natur verbindet• Fußbodenheizung in Küche, Bad und Wintergarten•
Klimatisierter Dachboden, beheizt mit einem ökologischen Holzofen und Speicheröfen (schnell in zwei Schlafzimmer umwandelbar)
• Zwei zertifizierte ökologische Holzöfen – zusätzliche, unabhängige Wärmequelle•
Komplette Installationen: Elektro, Wasser und Abwasser, Glasfaser• Garage im Gebäudekörper, teilweise unterkellert (Technik- und Stauraum)
• Hoher Ausbaustandard – bezugsfertiges Haus **ZWEI GÄSTEUNTERKÜNFTE MIT SEPARATEN EINGÄNGEN**
Gebäude mit 2 eigenständigen Wohneinheiten mit separaten Eingängen. Jede verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer, eine Kochnische und eine Heizung – voll funktionsfähige Mini-Wohnungen, ideal für ein Mehrgenerationenhaus, länger bleibende Gäste, Homeoffice, Kurzzeitvermietung (Agrotourismus) oder heranwachsende Kinder.
GRUNDSTÜCK 9.000 M² – EIGENER WALD UND GARTEN
Ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Fläche von 9.005 m², bestehend aus bebautem Ackerland sowie mit Sträuchern und Bäumen bewachsenem Ackerland. Das Grundstück ist städtebaulich in zwei Zonen unterteilt: der Teil an der Straße – Gebäude, Garten, Schwimmbad und Erholungsbereich; der Teil hinter den Gebäuden (ca. 5.000 m²) – ein privater Wald zum Spazierengehen und Pilzesammeln direkt hinter dem Tor. Der Bebauungsplan garantiert, dass die Umgebung ihren ländlichen, grünen Charakter behält.
Gartengestaltung: Pflasterung mit Pflastersteinen (ca. 200 m²), gemauerte Frontumzäunung mit geschmiedeten Metallelementen, motorisiertes Metall-Schiebetor + ein zweites Flügeltor, autonomer, solarbetriebener Mähroboter, Obstbäume alter Sorten (Süßkirschen, Apfelbäume), Sträucher und Stauden, Gemüsegarten, Stahlgitterzaun zum Wald mit Tor.
HALLENBAD
Hallenbad ca. 40 m² / 50 m³, Metallkonstruktion aus Aluminiumblech auf einem Stahlgerüst. Die Überdachung aus Polycarbonat ermöglicht die Nutzung bei jedem Wetter. Holzterrasse rund um das Becken. **Die Anlage (Pumpen, Reinigungsautomaten, Beleuchtung) wird über die hauseigene Photovoltaikanlage mit Strom versorgt – die Nutzung verursacht keine zusätzlichen Stromkosten.** Generalsanierung des Schwimmbeckens im Jahr 2023.
ENERGIEAUTONOMIE•
Photovoltaikanlage mit 9,5 kW – versorgt alle drei Gebäude, das Schwimmbecken und die Gartengeräte•
Wärmepumpe – Versorgung des Haupthauses, niedrige Betriebskosten•
Fußbodenheizung im Haupthaus und im Gebäude mit den Gästeunterkünften•
Zertifizierte ökologische Öfen – in jedem Wohngebäude•
Hauskläranlage•
Glasfaser
JÄHRLICHE UNTERHALTKOSTEN – CA. 2.600 ZŁ PRO JAHR
Ein 12.000 m² großes Anwesen mit drei Wohneinheiten, Swimmingpool und Garten verursacht jährliche Kosten, die niedriger sind als die monatliche Miete für eine typische Stadtwohnung:
• Strom: ca. 1.000 Złoty/Jahr (dank einer 9,5-kW-Photovoltaikanlage)
• Agrarsteuer: ca. 200 Złoty/Jahr• Obligatorische Agrarversicherung: ca. 600 Złoty/Jahr• Hauskläranlage: ca. 400 Złoty/Jahr• Leitungswasser: ca. 400 PLN/Jahr
INVESTITIONEN UND MODERNISIERUNGEN 2008–2026
2008 – Bau eines Schwimmbads • 2013 – Austausch der Fenster im Haupthaus • 2016 – Generalrenovierung des Haupthauses • 2017 – Installation einer 9,5-kW-Photovoltaikanlage • 2022 – Instandsetzung des Zauns entlang der Zufahrtsstraße • 2023 – Wärmepumpe, Generalrenovierung des Schwimmbads, Dachsanierung am Gebäude mit den Gästeunterkünften • 2024 – zwei ökologische Ziegen in den Unterkünften, Mähroboter • 2025 – Auffrischung der Innenräume (Badezimmer, Küche, Anstrich) • 2026 – Austausch der Heizkessel in den Gästeunterkünften. **Der neue Eigentümer erwirbt eine gepflegte, fertiggestellte Immobilie und kein Renovierungsprojekt.**
LAGE – ZWEI STÄDTISCHE BALLUNGSRAUME IN REICHWEITE
Jaroszki, Gemeinde Brzeziny, im Herzen des Landschaftsparks „Wzniesienia Łódzkie“. Ruhige, gemütliche Umgebung – keine Wohnblocks, keine Großbauprojekte, kein Durchgangsverkehr. Äußerst freundliche Nachbarschaft.

•	Łódź – bis zum Zentrum Łódź Nowosolna – ca. 7,8 km, bis zum Stadtzentrum ca. 15 km• Warschau (Zentrum) – ca. 1 Std. 20 Min. über die Autobahn A2 (über den Knotenpunkt Stryków)
•	Brzeziny – ca. 7 km (Behörden, Schulen, Krankenhaus, Geschäfte)

FÜR WEN• Für Familien, die ein Premium-Zuhause für den Alltag suchen – Platz, Ruhe, Natur, Zugang zur städtischen Infrastruktur• Für Mehrgenerationen-Familien – das Haupthaus und zwei separate Gästewohnungen ermöglichen Nähe und Privatsphäre zugleich• Für Personen, die im Homeoffice oder im Hybridmodell arbeiten – Glasfaseranschluss, Ruhe, A2 zu zwei Großstädten• Für Investoren – Agrotourismus, Premium-Vermietung, Veranstaltungen• Für Naturliebhaber und Anhänger der Selbstversorgung

RECHTLICHER STATUS Volles Eigentum, Grundbuch. Technische Unterlagen können eingesehen werden. **Die Immobilie kann auch von Personen erworben werden, die keine Landwirte sind.**

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – nach vorheriger telefonischer Vereinbarung zu einem Termin, der sich nach Ihrem Kalender richtet.

Das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Diese Anzeige dient lediglich der Information und stellt kein Angebot im Sinne von § 66 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs dar.

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