



**ELEGANCKA WILLA JEDNORODZINNA W NIEMCZU**

**UL.LEŚNY ZAŁĘK, DZ.NR.109/5**

**DOSKONAŁA LOKALIZACJA PRZY LESIE**

**PROSPEKT**





Elegancka i komfortowa willa zaprojektowana w stylu nowoczesnym, usytuowana przy lesie, w spokojnym centrum Niemcza w gm. Osielsko.

Łączy ona ponadczasowe rozwiązania architektoniczne z komfortowymi oraz atrakcyjnie zaplanowanymi wnętrzami.

Budynek należy do kategorii domów piętrowych, dzięki czemu wszystkie pomieszczenia znajdujące się na górnej kondygnacji są pozbawione skosów i łatwe do urządzenia. Elewacja zewnętrzna została skomponowana z dwubarwnego tynku cienkowarstwowego silikonowego i ozdobiona białym belkowaniem, biegnącym wokół budynku. Duże, dwukondygnacyjne przeszklenia dodatkowo uatrakcyjnają bryłę domu. Kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz dopasowana do całości tonacja dachówki, idealnie uzupełniają całą kompozycję. Od strony ogrodowej znajduje się częściowo zadaszony taras, natomiast od strony południowej wewnątrz willi jest doskonale doświetlone panoramicznymi zestawami okiennymi.

Z części dziennej oraz z pomieszczenia rekreacyjnego na antresoli roztacza się piękny widok na zewnątrz, a wygodną komunikację z tarasem i ogrodem zapewniają drzwi przesuwne. Duży, ponad 40 m<sup>2</sup> salon zapewnia atrakcyjne miejsce relaksu, na który jest widok z górnej sypialni, w której znajduje się szyba bezpieczna zamiast murowanej ściany. W przestrzeni kuchennej oprócz głównego blatu roboczego znajduje się półwysep z wydzieloną strefą gotowania oraz miejscem do spożywania posiłków. Obok kuchni mieści się praktyczna spiżarnia, pozwalająca na przechowywanie zapasów i kuchennego sprzętu AGD. Dla komfortu użytkownika domu w układzie funkcjonalnym parteru, uwzględniono również gabinet i niewielką łazienkę z prysznicem oraz garderobę sąsiadującą z wiatrołapem oraz kominkiem.

W części gospodarczej zaprojektowano: obszerną kotłownię, pomieszczenie gospodarcze i garaż 2-stanowiskowy. Na piętrze domu znajduje się komfortowa, funkcjonalna i pełna



słoneca strefa wypoczynkowa. Mieści się tutaj wydzielony apartament tzw. master bedroom, składający się z sypialni, niewielkiej garderoby oraz prywatnej łazienki. Oprócz tego na piętrze znajdziemy dwie przestronne sypialnie. Każdy pokój dysponuje własną garderobą oraz dostępem do słonecznego tarasu. Wyjątkowy komfort zapewnia łazienka, która może pełnić również funkcję domowego SPA. Na piętrze znajduje się wydzielona pralnia.

Okna trójszybowe na niemieckich profilach aluminiowych, automatyczne zewnętrzne żaluzje, parapety granitowe, ogrodzenie zewnętrzne panelowe, brama i furtka z ogrodzeniem frontowym murowanym z metalowymi przesłami linea, wjazd do garażu utwardzony ekskluzywną płytą betonową Magna, balustrady zewnętrzne szklane. Brama garażowa i wjazdowa z automatycznym sterowaniem. Sufity podwieszane.

**Infrastruktura:** wodna – z sieci wodociągowej, kanalizacyjna sanitarna, kanalizacyjna deszczowa. W budynku znajdują się wszelkie instalacje elektryczne, w tym smart home ready- instalacja pod inteligentny dom, RTV, internet, C.O i C.W.U (pompa ciepła), wentylacja mechaniczna (rekuperacja), odkurzacz centralny, domofon, wyprowadzenie instalacji pod fotowoltaikę, monitoring, alarm oraz podlewanie i oświetlenie ogrodowe, klimatyzacje, dodatkowa instalacja trójfazowa w garażu i na tarasie pod jacuzzi, zewnętrzne, ledowe oświetlenie budynku. Możliwość przygotowania strychu, jako pomieszczenia użytkowego.

### **Budynek energooszczędny**





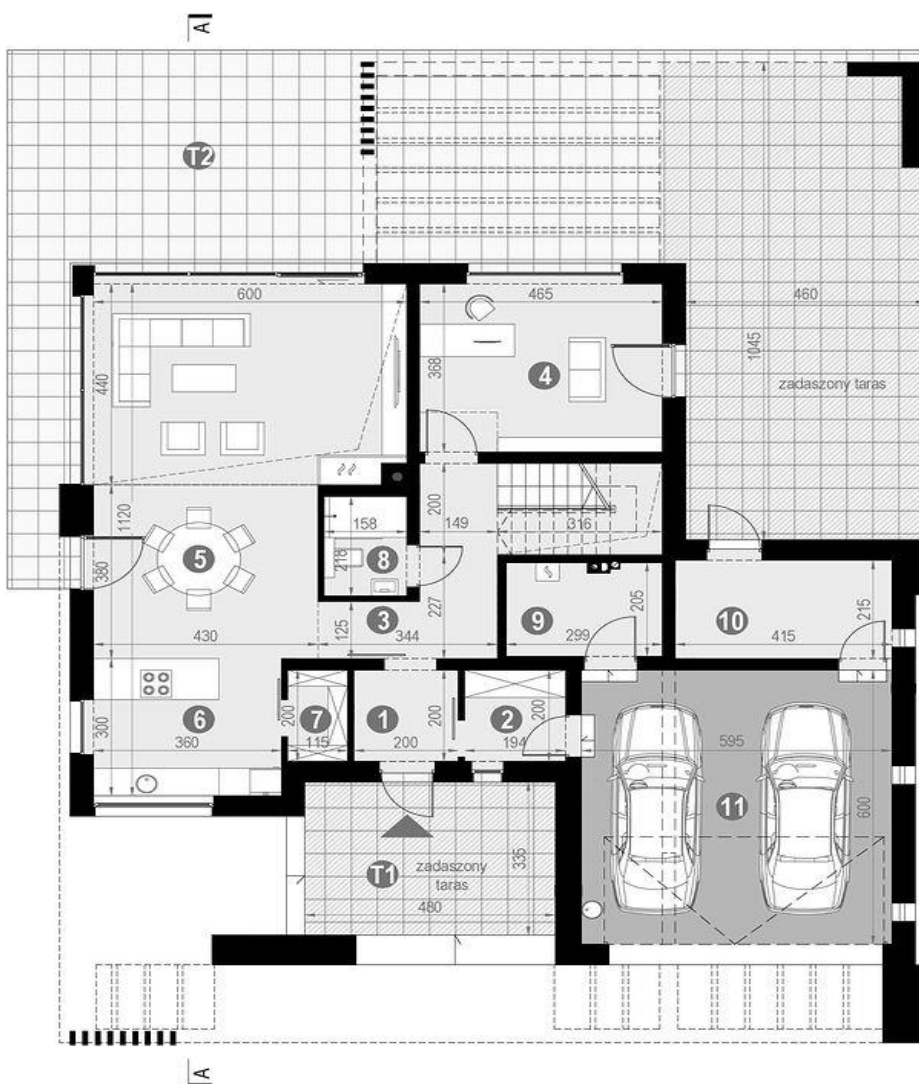








## RZUT PARTER



## Rzut parteru

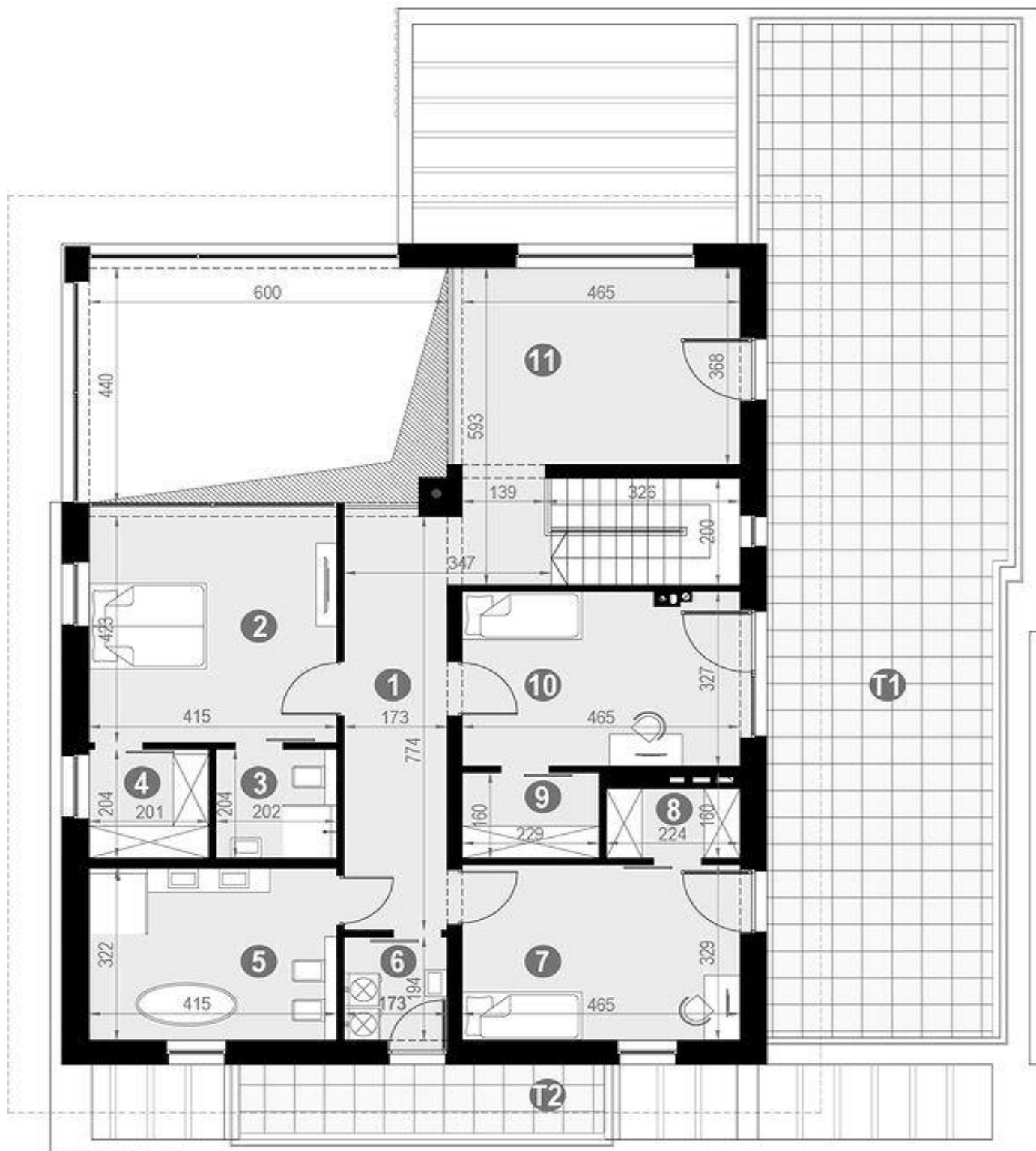
1. Wiatrołap	4 m <sup>2</sup>
2. Garderoba	3,88 m <sup>2</sup>
3. Korytarz	11,96 m <sup>2</sup>
4. Pokój	17,11 m <sup>2</sup>
5. Pokój dzienny + jadalnia	42,51 m <sup>2</sup>
6. Kuchnia	10,80 m <sup>2</sup>
7. Spizarnia	2,30 m <sup>2</sup>
8. Łazienka	3,44 m <sup>2</sup>
9. Kotłownia	6 m <sup>2</sup>
10. Pom. gospodarcze	8,92 m <sup>2</sup>
11. Garaż dwustanowiskowy	35,70 m <sup>2</sup>
12. Taras	
13. Taras	
Razem	146,62 m <sup>2</sup>





# RZUT PIĘTRA

A



A



## Rzut 1 piętra

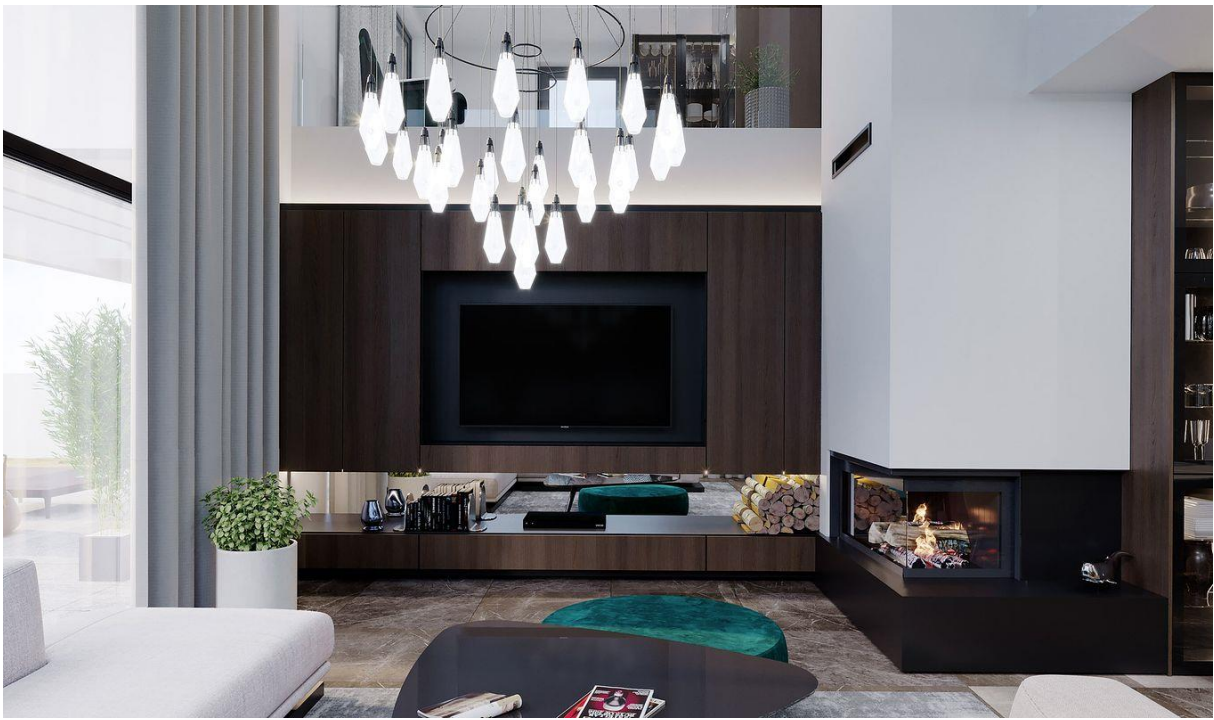
1. Korytarz	20,04 m <sup>2</sup>
2. Pokój	18,34 m <sup>2</sup>
3. Łazienka	4,12 m <sup>2</sup>
4. Garderoba	4,10 m <sup>2</sup>
5. Łazienka	13,36 m <sup>2</sup>
6. Pom. gospodarcze	3,36 m <sup>2</sup>
7. Pokój	15,30 m <sup>2</sup>
8. Garderoba	2,91 m <sup>2</sup>
9. Garderoba	3,66 m <sup>2</sup>
10. Pokój	15,08 m <sup>2</sup>
11. Antresola	17,66 m <sup>2</sup>
12. Taras	
13. Taras	
Razem	117,93 m <sup>2</sup>



# WIZUALIZACJE















## Informacje szczegółowe

Powierzchnia użytkowa wraz z garażem **264,35 m<sup>2</sup>**  
Powierzchnia zabudowy **223,93 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zajmowana przez część na- oraz nadziemną budynku liczona, jako rzut pionowy budynku na działkę.

Powierzchnia całkowita **459,38 m<sup>2</sup>**

Całkowita powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku łącznie z elementami nośnymi, takimi jak ściany zewnętrzne (z ociepleniem), słupy, tarasy, itp.

Kubatura brutto **1 487 m<sup>3</sup>**

Suma kubatur (objętości) wszystkich pomieszczeń budynku, liczonych po zewnętrznym obrysie murów (z ociepleniem).

Powierzchnia dachu **258 m<sup>2</sup>**  
Kąt nachylenia dachu **25°**

Wysokość budynku **9,38 m**

Wysokość liczona od części budynku położonej najniżej przy powierzchni terenu do najwyższego punktu dachu (kalenicy) z wyłączeniem kominów.

Szerokość elewacji **16,60 m**

Długość elewacji **21,45 m**







## Energooszczędność

Ep

**68,15 kWh/(m<sup>2</sup>rok)**

Energia pierwotna określa ilość energii nieodnawialnej potrzebnej w ciągu roku do ogrzewania czy też ogrzania wody użytkowej z uwzględnieniem kosztów produkcji i transportu surowców energetycznych.

Euco

**24,58 kWh/(m<sup>2</sup>rok)**

Energia użytkowa potrzebna do ogrzewania i wentylacji. Im parametr jest niższy tym budynek bardziej energooszczędny.

## Wentylacja

mechaniczna z rekuperacją

## Warunki techniczne

WT 2017 lub WT 2021

Warunki techniczne (WT) **określają maksymalne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną (Ep)** potrzebną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dodatkowo określają **maksymalny współczynnik przenikania ciepła** dla ścian zewnętrznych, dachu/stropów, podłogi, okien i drzwi.

<b>Parametr</b>	<b>WT 2017</b>	<b>WT 2021</b>
<b>Energia pierwotna (Ep)</b>	do 90 kWh/(m2rok)	do 70 kWh/(m2rok)
<b>Ściany zewnętrzne</b>	maks. 0,23 W/m2K	maks. 0,20 W/m2K
<b>Dach/stropodachy</b>	maks. 0,18 W/m2K	maks. 0,15 W/m2K
<b>Podłogi na gruncie</b>	maks. 0,30 W/m2K	maks. 0,30 W/m2K
<b>Okna i drzwi balkonowe</b>	maks. 1,10 W/m2K	maks. 0,90 W/m2K
<b>Okna dachowe(połaciowe)</b>	maks. 1,30 W/m2K	maks. 1,10 W/m2K
<b>Drzwi i bramy</b>	maks. 1,50 W/m2K	maks. 1,30 W/m2K

## **TECHNOLOGIA**

Fundamenty: tradycyjne - na ławach fundamentowych.

Strop: żelbetowy, wylewany.

Ściany: dwuwarstwowe - pustak ceramiczny 25 cm + styropian Termo Organika 20 cm.

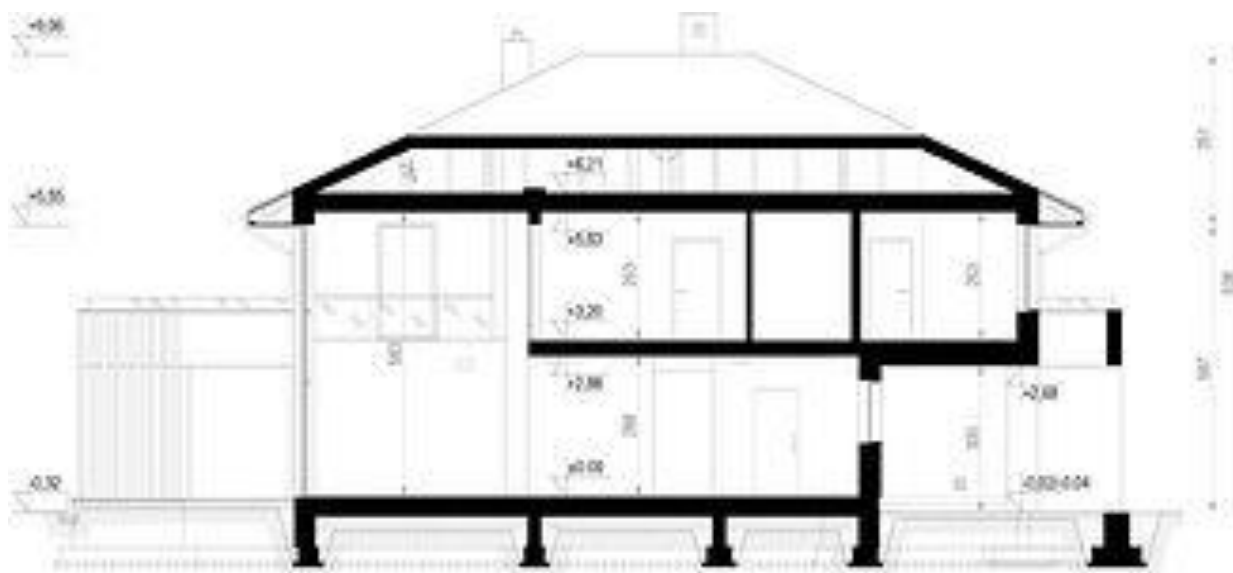
Dach: tradycyjna więźba dachowa pokryta dachówką betonową

Elewacja: tynk silikonowy.

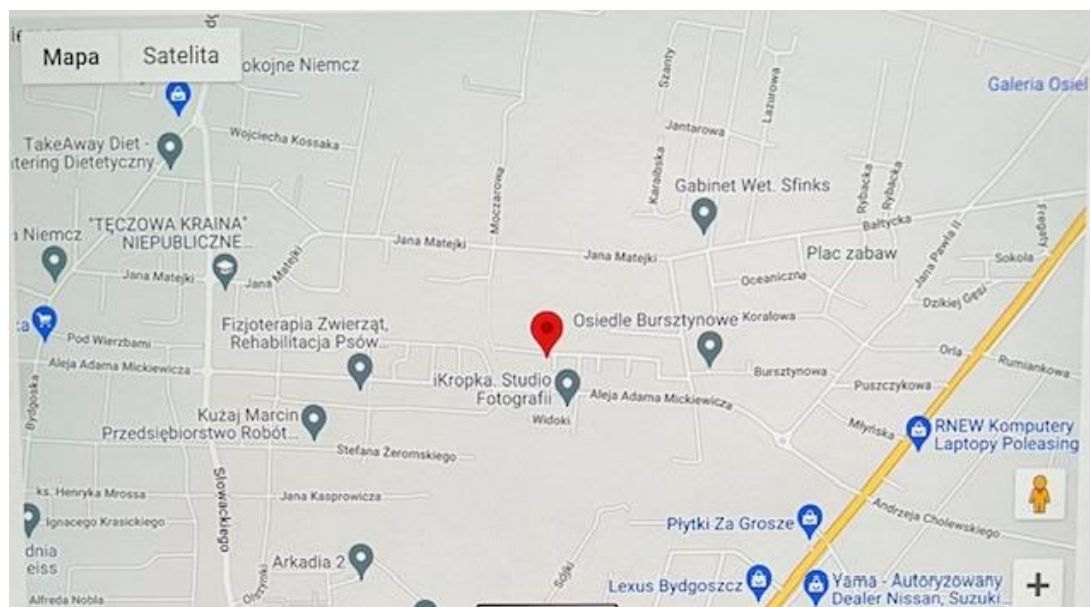
**Ogrzewanie:** pompa ciepła typu powietrze –woda wraz z zasobnikiem c.w.u. ( możliwość doprowadzenia również instalacji gazowej ) ogrzewanie podłogowe oraz grzejniki elektryczne w łazienkach

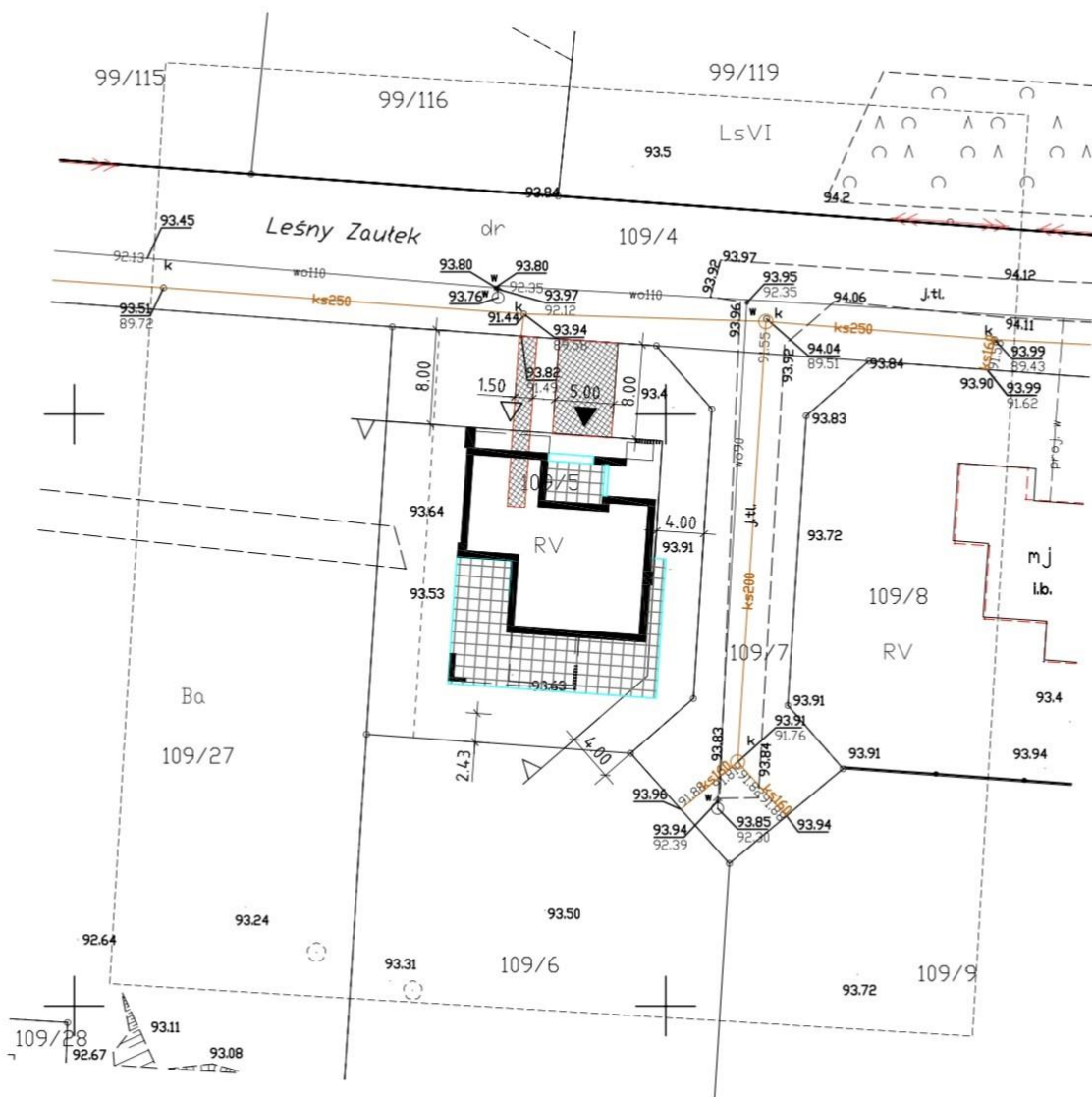


## PRZEKROJE



## MAPA LOKALIZACJI





**W pobliżu znajdują się :**

Szkoła Podstawowa ,przedszkole , żłobek

Przystanek autobusowy , poczta , kościół

Sklep spożywczy Zabka , ABC , Sklep POLO ,boisko

Przychodnia Stomatologiczna i Rehabilitacyjna ,Galeria Osielsko, Biedronka

Hotel i restauracja Myślęcinek –Leśny Park Kultury i Wypoczynku , Ogród Botaniczny

**UWAGA !!!!!!! Dodatkowe zmiany w projekcie :**

**Dom podwyższony o 76 cm**

**Otwory drzwiowe podwyższone do 2,8m**

**Otwory okienne podwyższone do 2,8m – 7 otworów**

**Podwyższenie pozostałych otworów okiennych**



**Drzwi wejściowe – otwór powiększony - szerokość 2,06 m i podwyższony do 2,8m**

**Okna fasadowe podwyższone o 76 cm**

**Przewidywany termin zakończenia inwestycji grudzień / 2024**

Cena sprzedaży stan deweloperski zamknięty – 10.206,01 zł/m<sup>2</sup> w tym 8 % Vat  
(2.700,00 zł brutto )

Powierzchnia użytkowa wraz z garażem 264,55 m<sup>2</sup> ( bez powierzchni strychu)

Powierzchnia zabudowy 280,37m<sup>2</sup>

Powierzchnia zieleni 504,10m<sup>2</sup>

Wielkość działki 919m<sup>2</sup>

**Możliwość wykończenia domu pod zamówienie klienta**

**Pod indywidualne zamówienie :** Basen zewnętrzny, kominek w salonie , fotowoltaika, jacuzzi oraz pomieszczenie gospodarcze na ogrodzie 5 m<sup>2</sup> , wbudowanie podziemnego pojemnika na deszczówkę, wykończenie pod klucz wraz z projektem pozostałe.

Źródło : Extradom.pl



**Siedziba biura / Office Department:**

**DEVELOPER FIRMA RENTAL&CONSTRUCTION**

*ul. Dworcowa 45/4 , 85-009 Bydgoszcz*

*Tel. +48 780 179 071, +48 517 44 34 58, +48 505 823 711*

*NIP: 554 10 20 732 REGON: 091236594*

*www: rentalbydgoszcz.pl*

*e-mail: biuro@rentalbydgoszcz.pl*