

Informacje ogólne	
Oferta nr	AGM-DS-2305
Rodzaj	sprzedaż
Lokalizacja	Kamienna Góra (gw)
Dzielnica	Krzeszów
Liczba pokoi	16
Pow. całkowita [m2]	849.00 m ²
Liczba kondygnacji	2
Cena	2999000.00 PLN
Cena/m2	3532.39
Status	aktualna
Imię i nazwisko	Magdalena Cecotka
Telefon	500195544
E-mail	magdalenacecotka11@gmail.com

Opis	
Plac zabaw	nie
Dojazd	droga utwardzona
Otoczenie	las
Ogrzewanie	olejowe
Alarm	nie
Winda	nie
Liczba tarasów	2
Drzwi antywłamaniowe	nie
Liczba kondygnacji	2
Prąd	jest
Kanalizacja	szambo

===== **KONTAKT MAGDALENA CECOTKA**
500195544 =====

**JEDYNY W SWOIM RODZAJU OBIEKT
 HISTORYCZNY Z POTENCJAŁEM INWESTYCYJNYM**

**PROSPERUJĄCY, UNIKATOWY ZABYTKOWY
 PENSJONAT Z 1810 ROKU – OD PRAWIE 50 LAT W
 RĘKACH TYCH SAMYCH WŁAŚCICIELI**

*Polecam Państwu wyjątkową, magiczną nieruchomość –
 zabytkowy pensjonat **wybudowany w 1810 roku, wpisany
 do Rejestru Zabytków**, położony w Krzeszowie na Dolnym
 Śląsku, w powiecie kamiennogórskim.*

*To miejsce z własną historią, charakterem i niezwykle
 atmosferą – z własnym „genius loci”.*

NAJWIĘKSZE ATUTY NIERUCHOMOŚCI:

- **zabytkowy obiekt z 1810 roku, wpisany do Rejestru Zabytków,**
- **prawie 50 lat w rękach tych samych właścicieli,** działający i prosperujący pensjonat, stali goście krajowi i zagraniczni, możliwość prowadzenia działalności całorocznej,
- **nieruchomość sprzedawana z umeblowaniem i wyposażeniem – możliwość dalszego prowadzenia działalności bez konieczności ponoszenia dużych nakładów na rozpoczęcie działalności.**

Nieruchomość	
Okna	drewniane
Instalacje	dobre
Liczba balkonów	4
Powierzchnia działki [m2]	5605.00
Zagosp. działki	częściowo zagospodarowana
Kształt działki	nieregularny
Rodzaj domu	wolnostojący
Pokrycie dachu	dachówka
Powierzchnia użytkowa [m2]	630
Podpiwniczenie	tak
Ogrodzenie działki	ogrodzona
Rok budowy	1810

Pomieszczenia	
Liczba pokoi	16

Zdjęcia



- powierzchnia pensjonatu ok. **630 m²**, **16 pokoi**, 7 z własną łazienką,
- dodatkowe pomieszczenia właścicieli – 4 pokoje i mieszkanie,
- duża **sala parkietowa ok. 218 m²**, mieszkanie dwupoziomowe o powierzchni ok. **168 m²**, wydzielone z sali parkietowej,
- działka o powierzchni **5 605 m²**, w tym niezabudowany teren ok. **2 700 m²**,
- własne **ujęcie wody pitnej**,
- położenie wśród lasów – świerki i modrzewie, naturalny, regenerujący mikroklimat,
w bezpośrednim otoczeniu **3 szlaki turystyczne – piesze i rowerowe**,
- bliskość Krzeszowa i Bazyliki Opactwa Cystersów – **Europejskiej Perły Baroku**,

WYJĄTKOWY ATUT WŁASNE UJĘCIE WODY

To rzadko spotykany walor nieruchomości, zapewniający większą niezależność od infrastruktury zewnętrznej i dający dodatkowe możliwości wykorzystania obiektu, np. w przyszłej koncepcji wellness lub SPA.

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

Nieruchomość daje wiele możliwości wykorzystania.

Można kontynuować dotychczasową działalność pensjonatową lub stworzyć zupełnie nową koncepcję, np:

ekskluzywny pensjonat lub **boutique hotel**, obiekt typu **wellness / SPA**, agroturystykę, centrum szkoleniowe, miejsce organizacji konferencji i spotkań,

miejsce kameralnych przyjęć i uroczystości, centrum wypoczynku i regeneracji,

miejsce organizacji pobytów tematycznych i rekolekcyjnych, obiekt dla fundacji lub innej działalności, prywatną rezydencję lub obiekt wielopokoleniowy.

Dodatkowym atutem jest znajdująca się przy obiekcie altana grillowa i bar, którą można wykorzystać np. jako miejsce gastronomiczne lub kameralną kawiarnię, szczególnie ze względu na bliskość szlaków turystycznych.

POŁOŻENIE

Nieruchomość znajduje się około **2 km od Krzeszowa**, u podnóża stoku Anielskiej Góry, w Górach Kruczych, w sąsiedztwie potoku Cedron.

Otoczenie lasu, świerków i modrzewi, cisza, prywatność oraz bliskość szlaków turystycznych tworzą bardzo dobre warunki do wypoczynku w stylu „**słow**”.

W sąsiedztwie znajduje się **Pawilon Opata na Wodzie** oraz kapliczka – **V Stacja Kalwarii Krzeszowskiej** – **nie są na sprzedaż.**

Krzeszów jest znany przede wszystkim z **Bazyliki Opactwa Cystersów – Europejskiej Perły Baroku**, będącej jednym z najcenniejszych zespołów zabytkowych Dolnego Śląska.

Położenie nieruchomości daje możliwość stworzenia miejsca, które łączy **turystykę, historię, naturę, wypoczynek i biznes.**

DZIAŁKA I POTENCJAŁ DALSZEGO ROZWOJU

Powierzchnia działki wynosi **5 605 m².**

Na działce znajduje się również niezabudowany teren o powierzchni około **2 700 m²**, który może stanowić dodatkowy potencjał nieruchomości.

Dla terenu nie ma obecnie uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, obowiązywało studium, **nie ma jeszcze projektu Planu Ogólnego Gminy.**

Planowane są konsultacje społeczne, w październiku 2026r, w ramach których będzie możliwość zgłaszania uwag dotyczących przeznaczenia nieruchomości- 2700m2

POWIERZCHNIA I UKŁAD OBIEKTU

Pensjonat – ok. 630 m²

Piwnice – ok. 114 m², wysokość ok. 2,00 m:

- warsztat, kotłownia, 2 magazyny, wędzarnia.

Parter – ok. 213 m², wysokość ok. 3,15 m:

- sala kominkowa z kominkiem, jadalnia z kominkiem, kuchnia, spiżarnia, korytarz, wejście główne i boczne, przedsionek, pokój z łazienką, WC damskie i męskie, klatka schodowa, wejście do sali parkietowej.

Piętro – ok. 172 m², wysokość ok. 2,90 m:

- 6 pokoi, wszystkie pokoje z łazienkami, mini kuchnia, 2 WC, pralnia, korytarze,

klatka schodowa, 4 werandy o powierzchni ok. 17–32 m².

Poddasze – ok. 130 m², wysokość ok. 2,50 m:

- 4 pokoje, 2 magazynki, WC damskie i męskie, natrysk, pralnia, korytarz, klatka schodowa.

SALA PARKIETOWA / PRZYBUDÓWKA

Powierzchnia około **218 m²**, w tym dwupoziomowe mieszkanie o powierzchni około **168 m²**. Sala może zostać wykorzystana m.in. jako: sala balowa, restauracja, sala konferencyjna, sala szkoleniowa, miejsce organizacji wydarzeń i uroczystości.

STAN TECHNICZNY I WYPOSAŻENIE

Nieruchomość jest w dobrym stanie technicznym i przez lata była sukcesywnie odnawiana oraz remontowana.

Wymieniono dach w: budynku głównym, sali parkietowej, altanie grillowej. Zmodernizowana została kotłownia, obecnie olejowa.

Pomieszczenia oraz klatki schodowe są systematycznie odświeżane.

Pokoje pensjonatu są umeblowane i wyposażone, te dla gości wszystkie z łazienkami, a kuchnia posiada niezbędne wyposażenie AGD, w tym m.in. 2 zmywarki i 2 lodówki.

Nieruchomość może zostać sprzedana z całym umeblowaniem i wyposażeniem, co umożliwia kontynuowanie działalności praktycznie od momentu przejęcia obiektu – szczególnie wyposażenia do uzgodnienia.

MEDIA

- własne ujęcie wody, szambo, energia elektryczna, światłowód, ogrzewanie olejowe, 2 kominki, w mieszkaniu piec na opał.

Całość terenu jest ogrodzona, z bramą wjazdową na pilota.

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Nieruchomość: wpisana jest do Rejestru Zabytków województwa jeleniogórskiego, znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, położona jest w ruralistycznym obszarze wsi.

Dla niektórych status zabytku może być ograniczeniem w zakresie części prac budowlanych i modernizacyjnych, dla innych, którzy docenią wartość historyczną i podejmą się misji, mogą skorzystać z dotacji i dofinansowań ministerialnych czy samorządowych.

DLA KOGO?

To propozycja dla osób, które szukają czegoś więcej niż zwykłej nieruchomości komercyjnej.

Dla inwestora, który chce przejąć **działający biznes**, osoby, która marzy o własnym pensjonacie w otoczeniu lasów - w Japonii spacer w lesie przepisywane są na receptę, ze względu na uzdrawiające substancje drzew- nie do zastąpienia! rodziny wielopokoleniowej, firmy poszukującej wyjątkowego miejsca na centrum szkoleniowe lub wypoczynkowe, inwestora zainteresowanego stworzeniem kameralnego obiektu wellness, SPA, boutique hotelu czy miejsca organizacji wydarzeń.

A przede wszystkim – dla kogoś, kto potrafi dostrzec potencjał miejsca, którego **nie da się stworzyć od podstaw w kilka lat**. Tutaj historia zaczęła się ponad 200 lat temu.

INFORMACJE DODATKOWE

Pełna własność z księgą wieczystą, bez obciążeń.

Dostępne są dodatkowe zdjęcia, filmy, zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz rzuty nieruchomości.

Ze względu na ograniczenie liczby zdjęć na portalu w ogłoszeniu zamieszczono jedynie część materiałów.

Zapraszam do kontaktu.

Chętnie udzielę telefonicznie dodatkowych informacji dotyczących nieruchomości, jej historii, prowadzonej działalności oraz możliwości wykorzystania obiektu.

Polecam gorąco i zapraszam na prezentację.

Kontakt: Magdalena Cecotka 500195544,
magdalenaceotka11@gmail.com

Więcej ofert i zdjęć na stronie: www.amrozeknieruchomosci.pl

Zawsze dążymy aby informacje o oferowanych przez nas nieruchomościach były jak najbardziej rzetelne. Jednak niekiedy, z przyczyn od nas niezależnych ich weryfikacja nie jest możliwa.

Informacje dotyczące oferty zostały sporządzone na podstawie oświadczenia wobec czego prosimy Państwa o traktowanie ich orientacyjnie. Oferta nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu kodeksu cywilnego i nie jest wiążąca. Zdjęcia i opis zawarty w niniejszej ofercie jest własnością biura AGATA MROŻEK NIERUCHOMOŚCI, kopiowanie, powielanie, przetwarzanie zarówno w całości jak i w części bez zgody jest zabronione.