



DOM NA SPRZEDAŻ

WĘGORZEWSKI, WĘGORZEWO, RUSKA WIEŚ

Cena:	Powierzchnia:	Liczba pokoi:	Typ zabudowy:
5 400 000 zł	225 m²	6	gospodarstw.

Siedlisko blisko jeziora Mamry



Numer oferty	2603
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	5 400 000 zł
Powierzchnia	225 m ²
Cena za m ²	24 000 zł / m ²
Liczba pokoi	6

i OPIS OFERTY

Na sprzedaż wyjątkowe siedlisko położone w sercu Mazur, zaledwie **850 metrów od Jeziora Mamry i portu znajdującego się na Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich**. To niepowtarzalna oferta dla osób poszukujących przestrzeni, prywatności i kontaktu z naturą, a także dla inwestorów planujących stworzenie pensjonatu, agroturystyki, stadniny koni, ośrodka wypoczynkowego lub gospodarstwa.

Łączna powierzchnia działek nr 2/3, 2/4, 1, 2/1, 3/2, 4 oraz 3/1 wynosi **148 554 m² (14,8554 ha)**.

Teren jest pięknie zagospodarowany, otoczony starodrzewem, z dwoma malowniczymi stawami, które tworzą wyjątkowy klimat i zapewniają spokój przez cały rok.

Zabudowania mieszkalne:

Dom nr 1

Solidny, podpiwniczony dom z lat 80. o powierzchni **225 m²** z użytkowym poddaszem.

Parter: przestronna kuchnia, 3 pokoje, łazienka.

Poddasze użytkowe: 3 pokoje, 2 łazienki, przestronny hol.

Dom daje duże możliwości aranżacyjne i doskonale sprawdzi się jako wygodny dom całoroczny lub baza noclegowa.

Dom nr 2

Klimatyczny dom poniemiecki o powierzchni **131 m²**, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem.

Parter: 2 pokoje, kuchnia, łazienka.

Poddasze: 3 pokoje, kuchnia, łazienka.

Idealny jako drugi dom dla rodziny, dom gościnny lub niezależny obiekt pod wynajem.

Zabudowania gospodarcze:

Na terenie nieruchomości znajdują się również liczne budynki gospodarcze:

stodoła – **212 m²**, budynek warsztatowy – **392 m²**, budynki inwentarskie o łącznej powierzchni **830 m²**, wcześniej wykorzystywane do hodowli zwierząt.
Tak rozbudowana infrastruktura daje ogromne możliwości prowadzenia działalności rolniczej, usługowej, magazynowej lub rekreacyjnej.

Przeznaczenie działek

- działka nr 2/3: położona jest w strefie II "turystycznej" obejmującej tereny predysponowane do turystycznego rozwoju obszarów wiejskich o wyróżniających się walorach przyrodniczych; w obszarze II B- obejmującym tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej z dominacją turystyki żeglarskiej, działka oznaczona jest na rysunku studium we fragmencie jako **teren wielofunkcyjny o niskiej intensywności** położony w obszarze zwartej zabudowy wsi i miast oraz jako **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, w całości położone w strefie chronionego krajobrazu,

- działki nr 1 i 2/1: położona jest w strefie II "turystycznej" obejmującej tereny predysponowane do turystycznego rozwoju obszarów wiejskich o wyróżniających się walorach przyrodniczych; w obszarze II B- obejmującym tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej z dominacją turystyki żeglarskiej, działki oznaczone są na rysunku studium jako **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, w całości położone w strefie chronionego krajobrazu,

-działka nr 4: położona jest w strefie II "turystycznej" obejmującej tereny predysponowane do turystycznego rozwoju obszarów wiejskich o wyróżniających się walorach przyrodniczych; w obszarze II B- obejmującym tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej z dominacją turystyki żeglarskiej, działka oznaczona jest na rysunku studium we fragmencie jako **teren wielofunkcyjny o niskiej intensywności** położony w obszarze zwartej zabudowy wsi i miast, w całości położone w strefie chronionego krajobrazu,

-działki 3/1 i 3/2: położone jest w strefie II "turystycznej" obejmującej tereny predysponowane do turystycznego rozwoju obszarów wiejskich o wyróżniających się walorach przyrodniczych; w obszarze II B- obejmującym tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowej z dominacją turystyki żeglarskiej, działki oznaczone są na rysunku studium jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z kierunkiem rozwoju jako **tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności**, w całości położone w strefie chronionego krajobrazu,

Lokalizacja:

Nieruchomość znajduje się zaledwie **850 metrów od Jeziora Mamry** – drugiego co do wielkości jeziora w Polsce, o powierzchni ponad 100 km². Mamry słyną z krystalicznie czystej wody, licznych zatok, wysp i bogatej przyrody. Jezioro stanowi część Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich – jednego z najbardziej znanych szlaków żeglarskich w Europie. W pobliżu portu można cumować jachty, wypożyczyć sprzęt wodny oraz korzystać z licznych atrakcji związanych z żeglarstwem i sportami wodnymi.

Do centrum **Węgorzewa** jest zaledwie **3,5 km**. To urokliwe mazurskie miasteczko oferuje pełną infrastrukturę – sklepy, restauracje, szkoły, przychodnie oraz liczne wydarzenia kulturalne i żeglarskie. Latem odbywają się tu koncerty, festiwale oraz słynny Jarmark Folkloru. W okolicy znajdują się liczne trasy rowerowe i piesze, porty, plaże, rezerваты przyrody oraz zabytki, takie jak zamek krzyżacki w Węgorzewie czy zabytkowe śluzę i bunkry z okresu II wojny światowej. To doskonałe miejsce dla miłośników żeglarstwa, kajakarstwa, wędkarstwa, jazdy konnej, grzybobrania i aktywnego wypoczynku przez cały rok.

Najważniejsze atuty:

14,8554 ha własnego terenu, dwa niezależne domy mieszkalne, ponad 1 400 m² zabudowań gospodarczych, dwa stawy, piękny starodrzew i wyjątkowy krajobraz, tylko 850 m od Jeziora Mamry i portu, 3,5 km do Węgorzewa, ogromny potencjał inwestycyjny i rekreacyjny, jeden z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji na Mazurach.
To nieruchomość, która łączy komfort życia, piękno mazurskiej przyrody oraz szerokie

możliwości inwestycyjne. Tak duże siedliska położone tak blisko Jeziora Mamry pojawiają się na rynku niezwykle rzadko.

Opiekunowie oferty:

Rafał Matelak tel. 512 779 211

Magdalena Matelak tel. 509 935 887

✉ **KONTAKT**

👤 **Rafał Matelak**

☎ 512779211

✉ rafalm@goralczyknieruchomosci.pl

📍 **Góralczyk Nieruchomości** ul. Żeglarska 6/U4, Giżycko

