



Forys Nieruchomości Sp.z o.o. (wcześniej Sp. j)

[www.forysnieruchomosci.pl](http://www.forysnieruchomosci.pl)

---

Dom w budowie z pełną dokumentacją – Przemyśl



Numer oferty:  
**1176/2609/ODS**

Powierzchnia działki:  
**800,00 m<sup>2</sup>**

Rynek:  
**Wtórny**

Województwo:  
**Podkarpackie**

Cena:  
**550.000,00 PLN**

Cena za m<sup>2</sup>:  
**2.340,43 PLN**

Numer oferty:	1176/2609/ODS
Kategoria:	Domy na sprzedaż
Stan prawny:	Własność
Stan prawny gruntu:	Własność
Powierzchnia:	235,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia działki:	800,00 m <sup>2</sup>
Rynek:	Wtórny
Rok budowy:	2026
Droga dojazdowa:	Utwardzona
Stan budynku:	Surowy zamknięty
Materiał:	Ytong
Liczba pięter:	1
Województwo:	Podkarpackie
Miejscowość:	Przemyśl
Ulica:	Cegielniana
Cena:	550.000,00
Waluta:	PLN
Cena za m <sup>2</sup> :	2.340,43

**Opiekun oferty:**

Renata Bednarczyk  
r.bednarczyk@forysnieruchomosci.pl  
+48 506 641 234  
+48 16 671 10 44



## Opis:

Dom w budowie z biurem i pełną dokumentacją – Przemysł, ul. Cegielniana (Ytong, Ceramika)

Na sprzedaż dom jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym, zlokalizowany na obrzeżach Przemysła przy ul. Cegielnianej (działka nr 374/4, obręb 211). Budynek powstaje na podstawie unikalnego, niezwykle przemyślanego projektu indywidualnego stworzonego przez cenione lokalne studio projektowe **NEOFORMA z Przemysła**.

Dom został wybudowany dla siebie z bezkompromisową dbałością o detale konstrukcyjne oraz izolacyjne. Oferta ta stanowi idealną bazę dla inwestora szukającego nieruchomości solidnej, a nie wykończonej pod klucz po kosztach. Układ wewnątrz pozwala na dokończenie prac według zatwierdzonego projektu lub własnej, indywidualnej aranżacji.

### **DLACZEGO TA OFERTA WYRÓŻNIA SIĘ NA TLE INNYCH OGŁOSZEŃ?**

Kto budował od zera, ten wie, że formalności to najtrudniejszy etap. Tutaj ten problem masz z głowy.

- **Komplet dokumentów:** Wszystkie mapy, uzgodnienia branżowe, warunki zabudowy, opinie oraz warunki techniczne przyłączy są załatwione.

- **Pozwolenie na budowę:** Jest aktualne. Nie czekasz miesiącami w urzędach — przejmujesz plac budowy i od razu wchodzisz z ekipą wykończeniową.

### **PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI:**

- Powierzchnia działki: **8 arów (800 m<sup>2</sup>)**
- Powierzchnia zabudowy: **143,30 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia użytkowa mieszkalna (Parter): **126,60 m<sup>2</sup>**
- Powierzchnia użytkowa mieszkalna (Poddasze): **58,95 m<sup>2</sup>**
- Część usługowa (Biuro z osobnym wejściem): **18,00 m<sup>2</sup>**
- Piwnice (całkowite podpiwniczenie): **88,84 m<sup>2</sup>**

### **MATERIAŁY I KONSTRUKCJA - KLASA PREMIUM:**

- **Ściany:** Pustaki i nadproża systemowe **YTONG** (gazobeton) o doskonałych parametrach termicznych.

- **Dach:** Konstrukcja mansardowa z lukarnami, pokryta ciężką, cichą i niezwykle trwałą **dachówką ceramiczną** (wraz z pełnymi obróbkami i orynnowaniem).

- **Okapy:** Wysunięte wokół całego domu na ok. 1,5 metra. Pozwalają obejść budynek dookoła "suchą nogą" podczas ulewnego deszczu.

- **Stolarka:** Energooszczędne okna i drzwi zewnętrzne PCV (3-szybowe, wysoka jakość okuć).

- **Odwodnienie:** Pełna kanalizacja deszczowa i liniowa wokół budynku wraz ze studzienkami. Fundamenty i ściany piwnic posiadają potężną, profesjonalną izolację przeciwwodną (bit gum) oraz termiczną (styrodur) – piwnica jest absolutnie sucha, odporna na podtopienia czy wilgoć.

### **PRZEMYŚLANA FUNKCJONALNOŚĆ:**

1. **Część biurowo-usługowa (18 m<sup>2</sup>):** Posiada niezależne wejście z zewnątrz (idealne dla klientów bez naruszania prywatności domu) oraz bezpośrednie przejście do wnętrza części mieszkalnej.

2. **Zadaszona wiatra:** Przylega do budynku, pomieści 2 samochody, pokryta tą samą dachówką ceramiczną. Umożliwia wejście do strefy gospodarczej całkowicie suchą nogą.

3. **Potencjał podpiwniczenia:** Budynek jest w całości podpiwniczony (brak okien). Wydzielono tam kotłownię oraz dwa pomieszczenia z pionami sanitarnymi (możliwość zrobienia łazienek/WC). Pozostała przestrzeń to duża sala - idealna na prywatną siłownię, salę kinową, winiarnię, warsztat lub przestronny składzik.

4. **Zagospodarowanie działki:** Na działce znajduje się bezpieczny domek blaszany z okratowanym oknem (schowek na narzędzia/sprzęt ogrodowy). Frontowe ogrodzenie oparte na solidnym, przygotowanym fundamencie żelbetowym z konstrukcją pod bramę przesuwaną.

### **CO ZOSTAŁO JUŻ WYKONANE (W CENIE):**

- Pełne prace ziemne, fundamenty, ściany zewnętrzne i działkowe konstrukcyjne.
- Żelbetowy strop nad piwnicą ze schodami betonowymi.
- Montaż potężnych kantówek drewnianych jako konstrukcja stropu nad parterem. Układ pomieszczeń na górze można dowolnie zmienić, a strop daje ogromne możliwości estetyczne.

- Wykończone i wyprowadzone ponad dach kominy wentylacyjne i spalinowe.

- **Kompletne i odebrane przyłącza wprowadzone do budynku:** woda (z licznikiem w piwnicy), kanalizacja miejska (z podejściami w posadzce piwnic), prąd i siła (z licznikiem w wiatrołapie).

· Na krokwiach zamontowano już wypoziomowane łączniki do montażu "na klik" profili pod płyty GK (ogromna oszczędność czasu przy wykańczaniu poddasza).

**PRACE POZOSTAŁE DO WYKONANIA:**

- Postawienie ścianek działowych parteru **całość materiału Ytong jest już zakupiona i ułożona na parterze budynku!**) oraz tynki wewnętrzne.
- Wykończenie stropu nad parterem (np. z aranzacją przeszklonego mostka/antresoli) oraz schody na poddasze z salonu.
- Ocieplenie poddasza (np. wełna, ekofiber lub Thermoloc) z montażem płyt GK do gotowych uchwytów.
- Rozprowadzenie instalacji wewnętrznych (elektryka, hydraulika).
- Montaż źródła ciepła (kocioł gazowy / pompa ciepła / klimatyzacja inwertorowa / kominek).
- Ocieplenie zewnętrzne (elewacja) oraz montaż przęseł ogrodzenia i bramy.

**LOKALIZACJA:** Przemyśl, ul. Cegielniana. Dom położony w granicach administracyjnych miasta, jednak w cichej i spokojnej okolicy na uboczu. Lokalizacja gwarantuje bardzo sprawny i bezproblemowy dojazd zarówno do ścisłego centrum, jak i do obwodnicy Przemyśla.

**Dla kogo jest ten dom?** Dla osoby, która nie chce przechodzić przez horror urzędowy, ceni solidne rzemiosło budowlane, wysokiej klasy materiały oraz szuka bazy, którą wykończy dokładnie pod swoje potrzeby i gust. Jeśli szukasz taniego "gotowca od dewelopera" - to nie ten adres. Jeśli szukasz jakości na lata - zapraszam do kontaktu i obejrzenia nieruchomości na żywo!

**Renata Bednarczyk**

**tel. 506641234**

**r.bednarczyk@forysnieruchomosci.pl**

Przy zakupie nieruchomości należy uwzględnić koszty notarialne (takse notarialną, opłaty sądowe, podatek PCC) oraz wynagrodzenie Biura Nieruchomości.

*Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, a dane w nim zawarte mają charakter informacyjny i mogą podlegać aktualizacji.*

*Opis nieruchomości został przygotowany na podstawie informacji uzyskanych od właściciela.*