



KOWNATKI
LAKE HOUSE

KOWNATKI LAKE HOUSE



KOWNATKI LAKEHOUSE

spis treści

- 3** Wstęp
- 6** Dom
- 26** Otoczenie
- 38** Nasze doświadczenie

OT

WSTĘP



nowoczesna enklawa

Kownatki Lake House położone jest w sercu Mazur, zaledwie 6 km od nowej siódemki, niedaleko Olsztynka. To nowoczesna inwestycja całorocznych domów położonych tuż nad jeziorem Kownatki – jednym z najczystszych akwenów w regionie.

lokalizacja

✈️ PORT LOTNICZY IM. LECHA WAŁĘSY

Kierunki: Londyn, Oslo, Kopenhaga,
Sztokholm, Amsterdam,
70+ regularnych kierunków,
6,7mln pasażerów

✈️ PORT LOTNICZY WARSZAWA-MODLIN

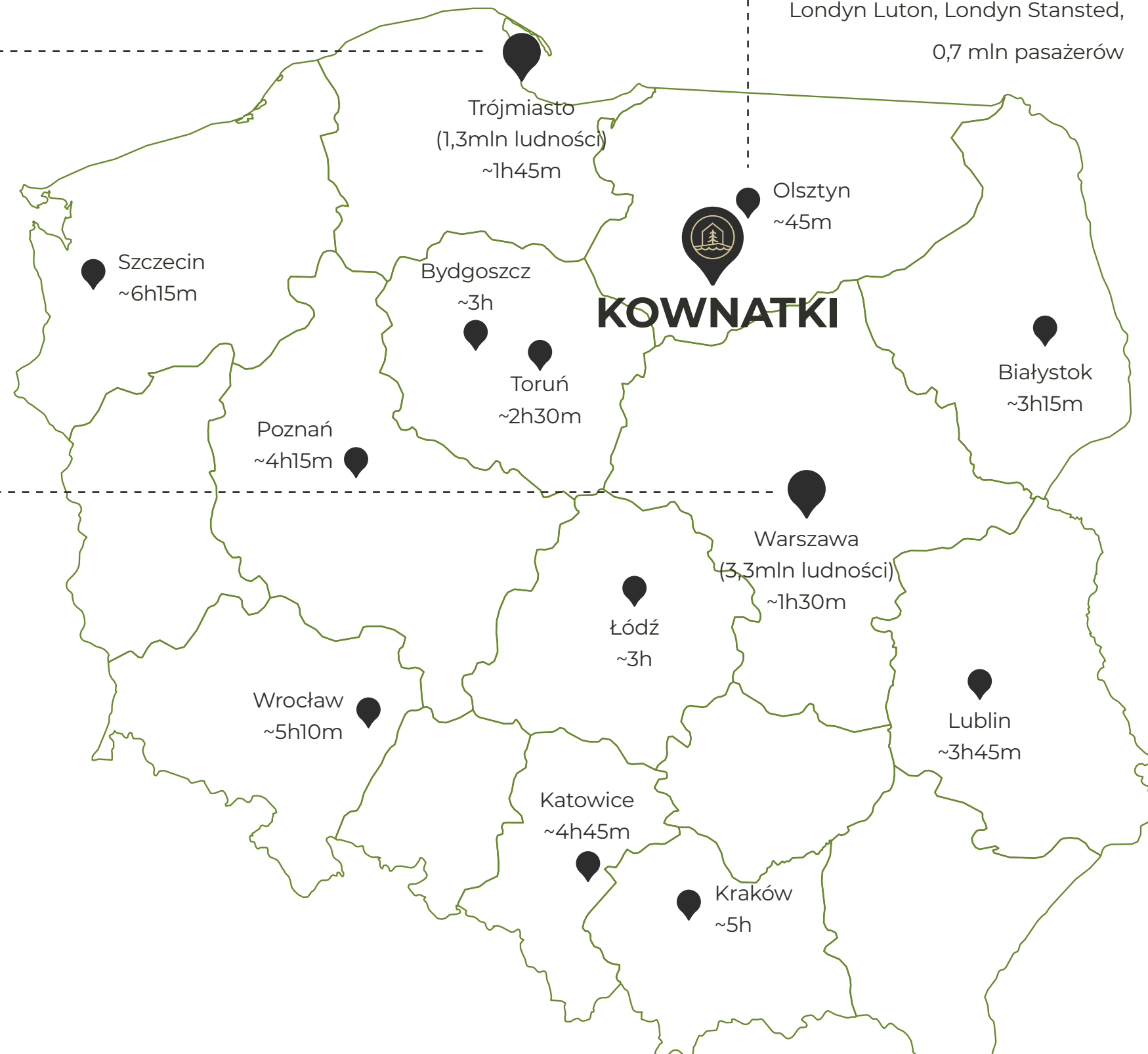
60+ kierunków,
12 lotnisk w UK + Irlandia,
3 w Skandynawii,
2 w Niemczech,
2,8 mln pasażerów

✈️ LOTNISKO CHOPINA W WARSZAWIE

130+ kierunków globalnie,
100+ bezpośrednich
połączeń w Europie,
21mln pasażerów

PORT LOTNICZY OLSZTYN ✈️

Kierunki: Dusseldorf, Dortmund,
Londyn Luton, Londyn Stansted,
0,7 mln pasażerów



NIE DOMKI DOMY

Każdy o powierzchni 86 lub 110 m², z własną działką od 1500 do 2000 m².

Wykonane w technologii prefabrykowanego żelbetu, ogrzewane pompami ciepła.

Gotowe do zamieszkania przez cały rok. Możliwość rozbudowy o modułowy domek gościnny. Aż 14 ha wspólnych terenów zielonych dla mieszkańców.

proste formy, naturalne materiały, stonowana architektura

- Domy zlokalizowane tuż przy południowym brzegu jeziora Kownatki, otoczone od wschodu Lasami Państwowymi
- Bryła budynku inspirowana tradycyjną stodołą – minimalistyczna, funkcjonalna, ponadczasowa
- **Konstrukcja prefabrykowana z żelbetu** – ściany powstają w fabryce i montowane są na miejscu
- **Elewacje z naturalnych materiałów** – do wyboru: drewno, cegła lub beton
- **Dwuspadowy dach z blachy i aluminiowa stolarka okienna premium**
- Układ domu oparty na prostokącie – wejście prowadzi do przestrzeni wspólnej (salon, jadalnia, kuchnia)
- **Bezpośrednie wyjście na zewnątrz** z każdego pomieszczenia na parterze
- Wysoki na dwie kondygnacje salon z kominkiem i dużymi, przesuwными oknami wychodzącymi na ogród
- Dodatkowe sypialnie (z łazienką) na antresoli
- **Podłogi z betonu** architektonicznego na parterze i **olejowany jesion** na antresoli



rzut

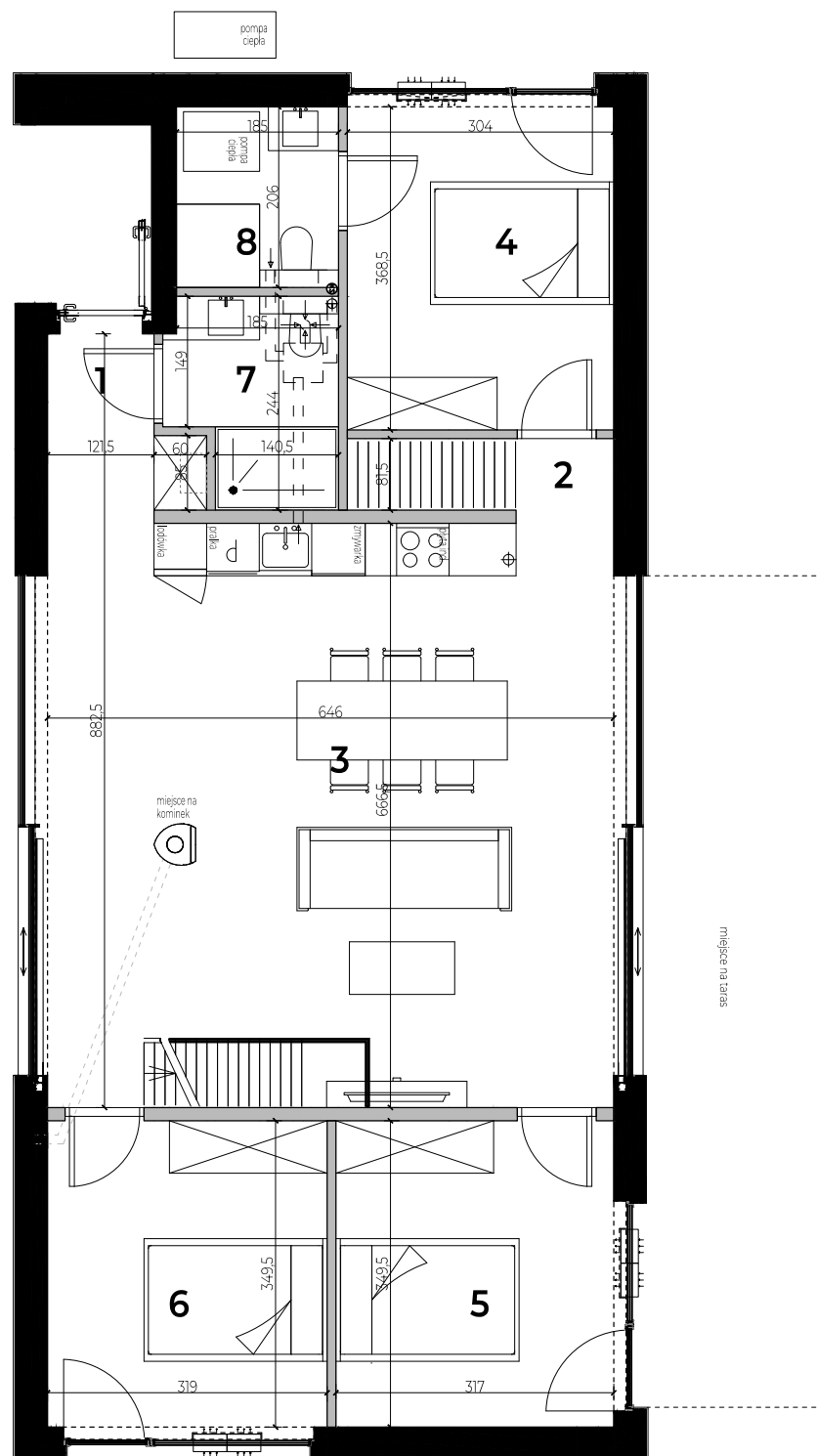
POWIERZCHNIA
UŻYTKOWA

110,13 m²*

PARTER 90,31 m²

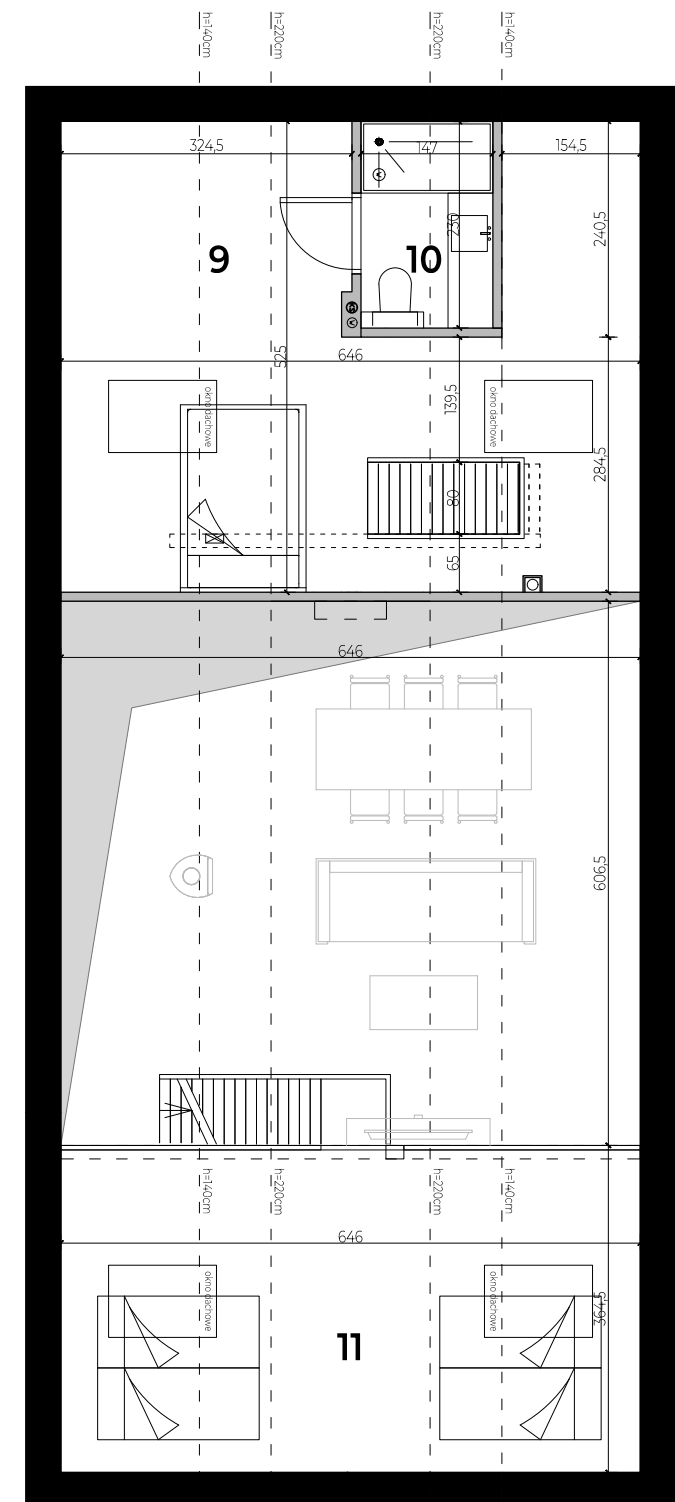
- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1. HOL 1 | 3,13 m ² |
| 2. HOL 2 | 2,64 m ² |
| 3. SALON
Z ANEKSEM | 43,05 m ² |
| 4. POKÓJ 1 | 11,20 m ² |
| 5. POKÓJ 2 | 11,08 m ² |
| 6. POKÓJ 3 | 11,15 m ² |
| 7. ŁAZIENKA 1 | 4,26 m ² |
| 8. ŁAZIENKA 2 | 3,80 m ² |

* KARTA MA CHARAKTER INFORMACYJNY,
POWIERZCHNIA MOŻE ULEC DROBNEJ
ZMIANIE PO REALIZACJI PROJEKTU



PIĘTRO 19,82 m²

- | | |
|----------------|---------------------|
| 9. POKÓJ 4 | 8,84 m ² |
| 10. ŁAZIENKA 3 | 2,46 m ² |
| 11. ANTRESOLA | 8,52 m ² |



standard wykończeń

KONSTRUKCJA

Posadowienie	płyta fundamentowa
Ściany konstrukcyjne i osłonowe	prefabrykowane z elementów żelbetowych
Ściany działowe	podkonstrukcja z profili aluminiowych + płyty gk
Strop nad parterem	żelbetowy prefabrykowany, polerowany, wykonany na gotowo
Schody	brak, opcja dodatkowo płatna

WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Ściany i sufity	część mieszkalna, ściany z gk / ściany żelbetowe na gotowo
Posadzka	posadzka betonowa, szlifowana, polerowana, wykonana na gotowo
Parapety wewnętrzne	konglomerat

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

Elewacja	deska elewacyjna / płytki ceglana / płyty betonowe lub włóknocementowe
Pokrycie dachu	blacha na rąbek

IZOLACJE

Przeciwwodna	papa / lub żywica
Termiczna ścian fundamentowych	styrodur XPS
Termiczna ścian zewnętrznych	styropian EPS / wełna mineralna / płyta PIR

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Podejście pod drzwi	nawierzchnia mineralna utwardzona / płyty betonowe (opcja dodatkowo płatna)
Tereny zielone	wyrównanie terenu, zasianie trawy, drzewa
Ogrodzenie	stalowe, cynkowane, malowane proszkowo
Droga	nawierzchnia asfaltowa
Sieci zewnętrzne	przyłącze kanalizacji, przyłącze wody, przyłącze elektryczne

INSTALACJE

Ogrzewanie budynków	pompa ciepła, ogrzewanie podłogowe na parterze, grzejniki elektryczne w łazienkach, na piętrze grzejniki c.o.
Elektryczne	instalacja podtynkowa do gniazdek oraz do oświetlenia
Teletechniczne	okablowanie od gniazd RJ45 do rozdzielni
Wodno-kanalizacyjne	instalacja zakończona korkami w miejscach poboru
Wentylacyjne	wentylacja zbiorcza mechaniczna wywiewna, nawiewniki okienne ciśnieniowe
Klimatyzacja	wyprowadzona instalacja klimatyzacji, wskazane miejsca na jednostki

atuty i udogodnienia

w standardzie



POMPA CIEPŁA I KLIMATYZACJA

Twój dom będzie zaopatrzony w instalację pod montaż klimatyzacji na parterze i piętrze oraz pompę ciepła, która zapewni Ci niezależność, komfort i oszczędności. Jest to wybór nie tylko wygodny dla Ciebie i Twojej rodziny, ale również przyjazny dla środowiska.



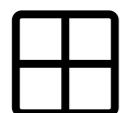
INSTALACJA POD ŁADOWARKĘ EV

Zainwestuj w łatwy dostęp do ładowania swojego pojazdu elektrycznego. Instalacja elektroenergetyczna pod ładowarkę EV na działce da Ci pełną swobodę i komfort, aby cieszyć się ekologiczną jazdą każdego dnia.



NATURALNY KOMINEK

Doprowadzenie instalacji powietrza pod kominek. To nie tylko źródło ciepła, ale także serce domu, wokół którego gromadzą się domownicy. Jego żywy płomień tworzy przytulną atmosferę, a zapach palonego drewna dodaje wnętrzu wyjątkowego charakteru. To rozwiązanie dla tych, którzy cenią autentyczność, ekologiczne ogrzewanie i niepowtarzalny klimat ogniska w domowym zaciszu.



OKNA ALUMINIOWE + HS MORE VIEW

Ogromne przesuwane okna na parterze z minimalistycznym designem cienkiej ramy. Wysokie na 280 cm i szerokie 575cm wykonane z aluminium oraz pakietu 3-szybowego, oraz pozostałe okna aluminiowe pozwolą Ci zadbać o energooszczędność i rozkoszować się ogrodem nawet z wnętrza domu.

dodatkowe opcje



INSTALACJA SMART HOME

Opcja Smart Home. Możesz uzyskać automatyzację idealnie dostosowaną do Twoich potrzeb. Steruj oświetleniem, ogrzewaniem, zabezpieczeniami itp., za pomocą jednego urządzenia. Odkryj jak prosto dopasować każdy aspekt swojego domu do stylu życia i zapewnij sobie wyjątkowe doświadczenie w zarządzaniu swoim domem.



PANELE FOTOWOLTAICZNE

Czeka na Ciebie gotowa instalacja pod możliwość zastosowania paneli fotowoltaicznych. Dzięki nim będziesz mógł wykorzystać naturalne źródło energii słonecznej i oszczędzić na rachunkach. Zainwestuj w przyszłość zarówno swoją jak i planety i zostań energetycznie niezależny.



SZKŁO SELEKTYWNE

Innowacyjne szkło, SuperNeutral SN 70/35 – o wysokiej przepuszczalności światła (70%) i skutecznej ochronie przeciwsłonecznej (g = 35%). Zapewnia jasne wnętrza bez przegrzewania. Idealne do fasad i dużych okien, łączy estetykę z komfortem termicznym.



MOSKITIERA PIONOWA

Innowacyjna, pionowo wysuwana moskitiera idealnie wkomponowana w gładź okna przesuwanego. Dyskretny design, maksymalna funkcjonalność i minimalistyczna estetyka, która nie zakłóca widoku, a skutecznie chroni przed insektami.

DOM

elewacja

Płyty włókno-cementowe | widok z przodu



Płyty włókno-cementowe | widok od ogrodu



KOWNATKI LAKEHOUSE

DOM

elewacja

Drewno naturalne, opalane | widok z przodu



Drewno naturalne, opalane | widok od ogrodu



KOWNATKI LAKEHOUSE

DOM

elewacja

Płytki ceglana | widok z przodu



Płytki ceglana | widok od ogrodu



KOWNATKI LAKEHOUSE

DOM

wnętrza



















**ARCHITEK-
TURA,
KTÓRA
NIE UDAJE
NATURY.**

**JEST JEJ
CZĘŚCIĄ.**

03

OTOCZENIE

w otoczeniu domu

- korty tenisowe i do padła
- strefa rekreacyjna i relaksu
- pętle biegowe i siłownia zewnętrzna
- plac zabaw, boisko do siatkówki plażowej
- plaża z pomostami i przystań
- sauna na wodzie



OTOCZENIE

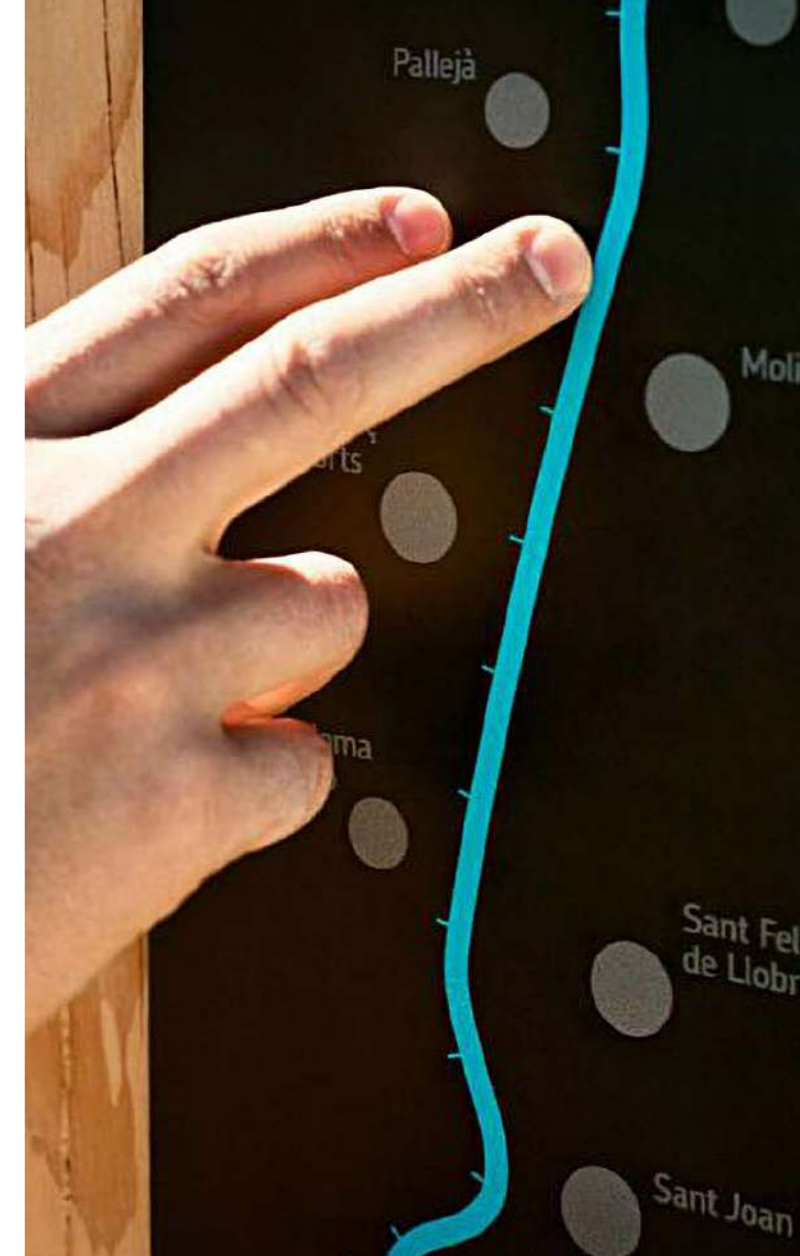
trasy biegowe

Pomiędzy działkami prywatnymi wytyczono pętle
biegowe w strefie leśnej oraz na nabrzeżu.

- Dwie trasy o zróżnicowanym poziomie trudności o długości 900 metrów oraz 2 kilometrów
- Tablice informacyjne z mapami oraz punktami orientacyjnymi na ścieżce w punktach węzłowych tras
- Oznaczenia kierunkowe informujące o atrakcjach oraz punktach odpoczynku na trasach
- Wygodne nawierzchnie amortyzujące odpowiednie dla biegaczy oraz spacerowiczów



- Trasa 900m
- Trasa 2km

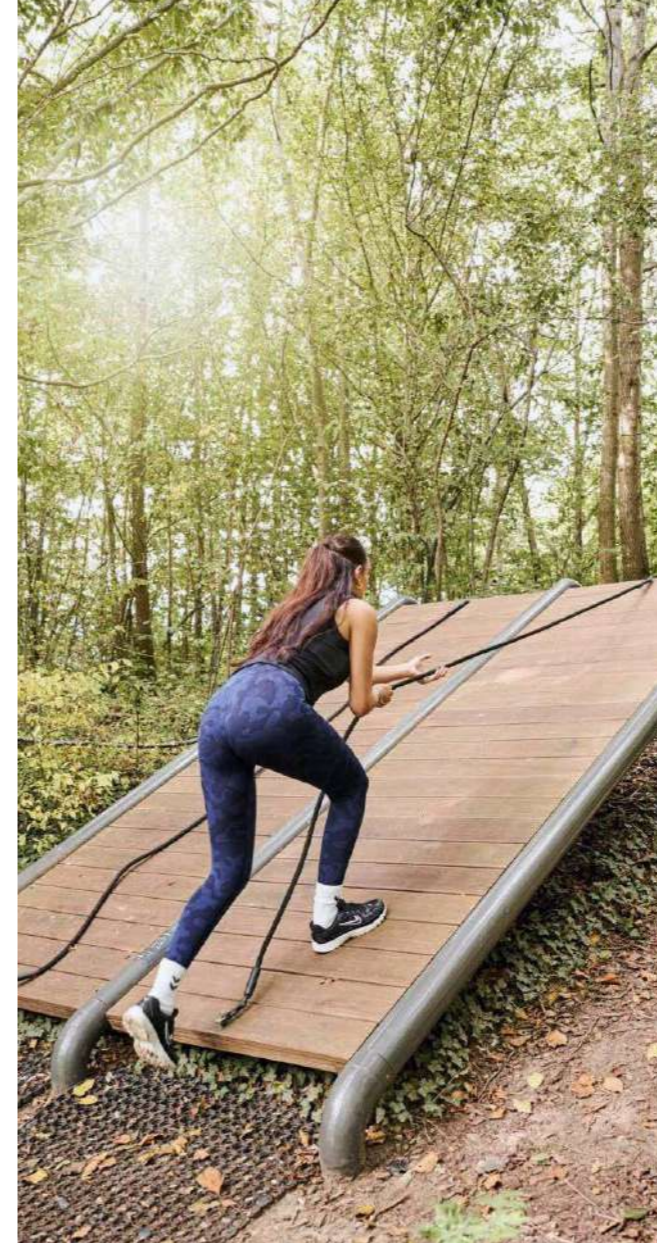


OTOCZENIE

ćwiczenia na zewnątrz

W strefie aktywności przewidziano leśne enklawy z wyposażeniem sportowym odpowiednim dla początkujących oraz zaawansowanych sportowców.

- Urządzenia zewnętrzne do ćwiczenia kalisteniki oraz treningu siłowego
- Enklawy leśne z wyposażeniem sportowym
- Miejsca do ćwiczenia jogi z zewnętrznymi lustrami



zejścia do wody – pomosty

Na brzegu jeziora przewidziano trzy zejścia do wody z czego dwa zostaną wykonane po podestach niwelujących różnice terenu występującą na brzegu jeziora.

- Wpisanie podestów w istniejące ukształtowanie terenu oraz istniejący drzewostan
- Doskonałe miejsca do biwakowania, plażowania oraz kąpieli
- Wygodne i bezpieczne drabinki umożliwiające wejście do wody

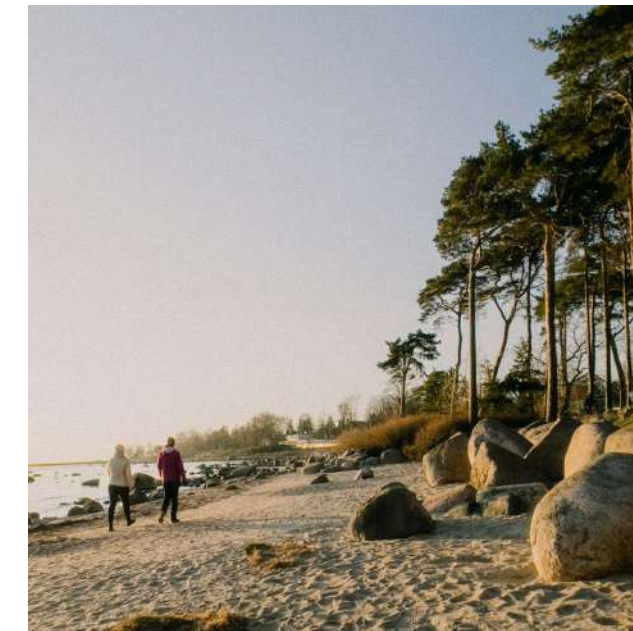
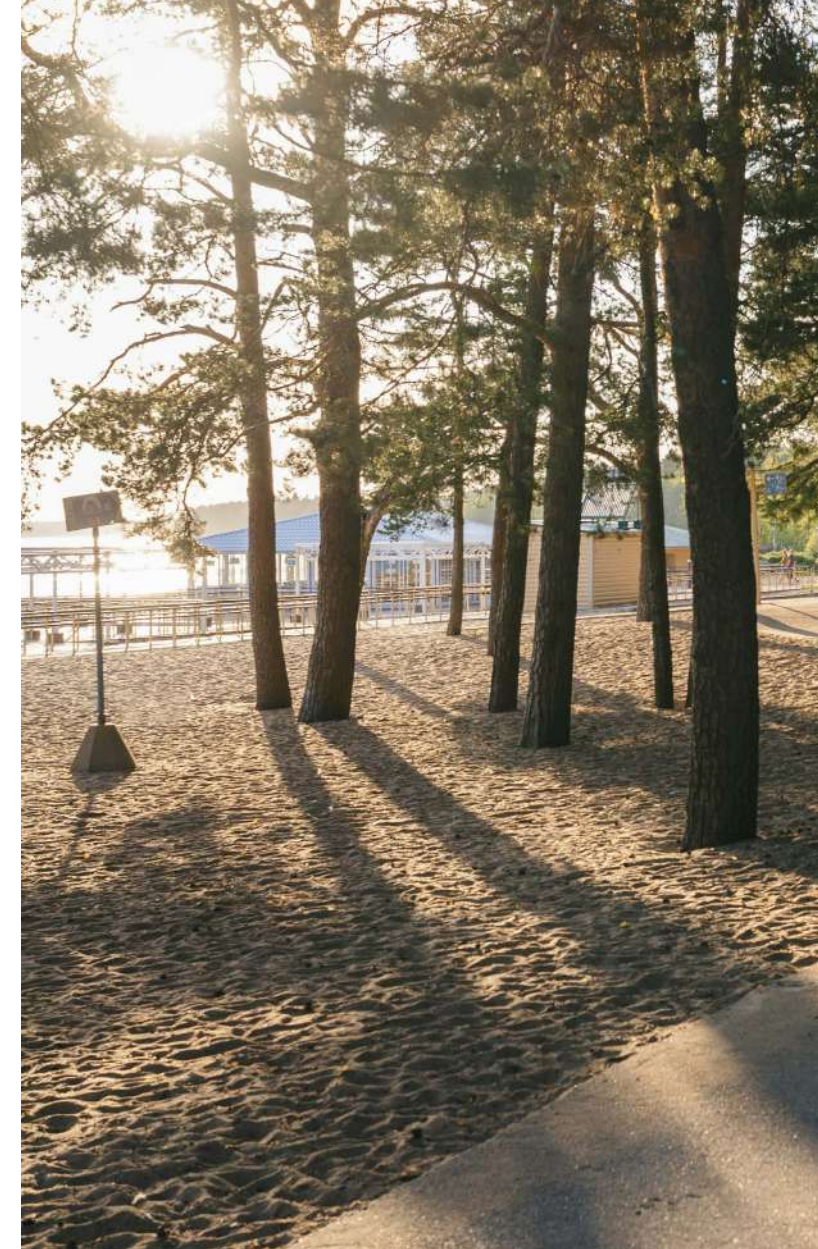


OTOCZENIE

piaszczysta plaża

W miejscu jednego z zejść do wody na najłagodniejszym brzegu zostanie wykonana piaszczysta plaża.

- Powierzchnia piasku wydzielona kamiennym wałem niwelującym różnicę terenu
- Przestrzeń wyposażona w podesty, prysznice oraz leżaki
- Wydzielone kąpielisko o stałej głębokości



OTOCZENIE

sauna na wodzie

W południowej części terenu przewidziano strefę relaksu na wodzie w otoczeniu dzikiej przyrody oraz niesamowitych widoków.

- Sauna sucha opalana piecem gazowym lub na drewno
- Obiekt na pływakach wypornościowych na wodzie kotwiczony na stałe do dna
- Drewniany podest łączący brzeg oraz saunę
- Wygodne zejścia do wody drabinką
- Miejsca do relaksu na podeście – siatki, ławki i leżaki
- Możliwość korzystania z obiektu przez cały rok (pływanie, morsowanie, opalanie)



OTOCZENIE

jednostki pływające na jeziorze

Ze względu na wysoką klasę czystości wody jezioro jest wykorzystywane przez wędkarzy, amatorów sportów wodnych oraz nurkowania.

- Zgodnie z Uchwałą Nr VII/37/03 z dnia 23 kwietnia 2003 jezioro Kownatki jest objęte strefą ciszy (zakaz emisji hałasu powyżej 45 dB)
- Jednostki żaglowe typowe dla zbiornika Kownatki statki o klasie OPTIMIST oraz OMEGA
- Na jeziorze możliwe jest pływanie jednostek o napędzie mechanicznym z silnikiem elektrycznym
- Popularna jest rekreacja wodna na kajakach, SUP'ach oraz rowerkach wodnych
- Na wschodnim brzegu jeziora zlokalizowana jest baza nurkowa



OTOCZENIE

przystań wodna

**Wielofunkcyjna przystań wodna umieszczona
w centralnej części nabrzeża stanie się centrum
życia wodnego.**

- Pomost pływający na około 15 jednostek wodnych z możliwością rozbudowy w przyszłości
- Różne formy cumowania - Y-BOM na pomoście rezydenckim, boje oraz muringi w strefie ogólnodostępnej
- Pomost wielofunkcyjny do cumowania różnych obiektów rekreacji wodnej (jednostki z mniejszym zanurzeniem bliżej brzegu)
- Wygodne knagi oraz odbojnice na drewnianych pomostach



OTOCZENIE

strefy relaksu

Na leśnych polanach blisko brzegu jeziora zostaną wykonane strefy relaksu dla młodzieży oraz dorosłych.

- Wieloosobowe hamaki zawieszane na istniejących drzewach
- Podwieszane platformy do leżenia
- Miejsca na ognisko oraz do organizacji imprez plenerowych



OTOCZENIE

strefa zabawy dla najmłodszych

Na terenie oddalonym od działek prywatnych zlokalizowano teren dla najmłodszych wyposażony w naturalne elementy do zabawy oraz trasę z przeszkodami.

- Teren placu zabaw otwarty, nieogrodzony, bez selekcji wiekowej i wyznaczonej granicy zabawy
- Naturalne materiały komponujące się z krajobrazem leśnym, brak nawierzchni syntetycznych
- Otwarta przestrzeń eksploatacji - wykorzystanie zasobów środowiska i użycie ich do zabawy
- Trasa przygodowa z przeszkodami do ćwiczenia równowagi, koordynacji bujania
- Nieformalne elementy służące do zabawy, uzupełniające program

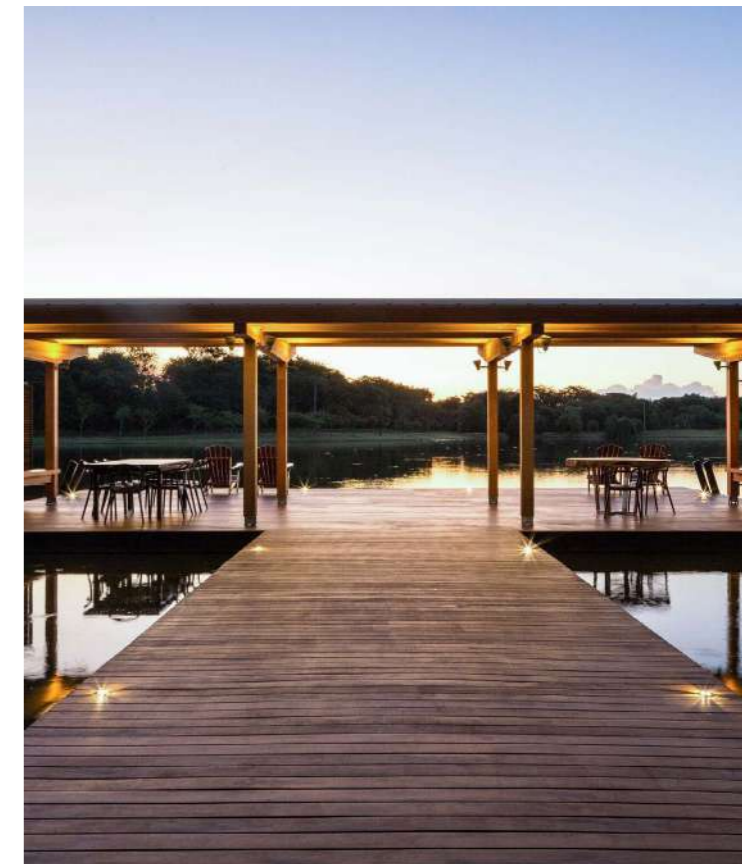


OTOCZENIE

pomost rekreacyjny

W południowej części przewidziany jest pomost rekreacyjny z zadaszeniem chroniącym przed słońcem oraz deszczem.

- Poszerzenie umożliwiające organizację wydarzeń plenerowych oraz przyjęć
- Wygodne meble zewnętrzne - leżaki, siatki, fotele
- Stałe zadaszenie nad pomostem

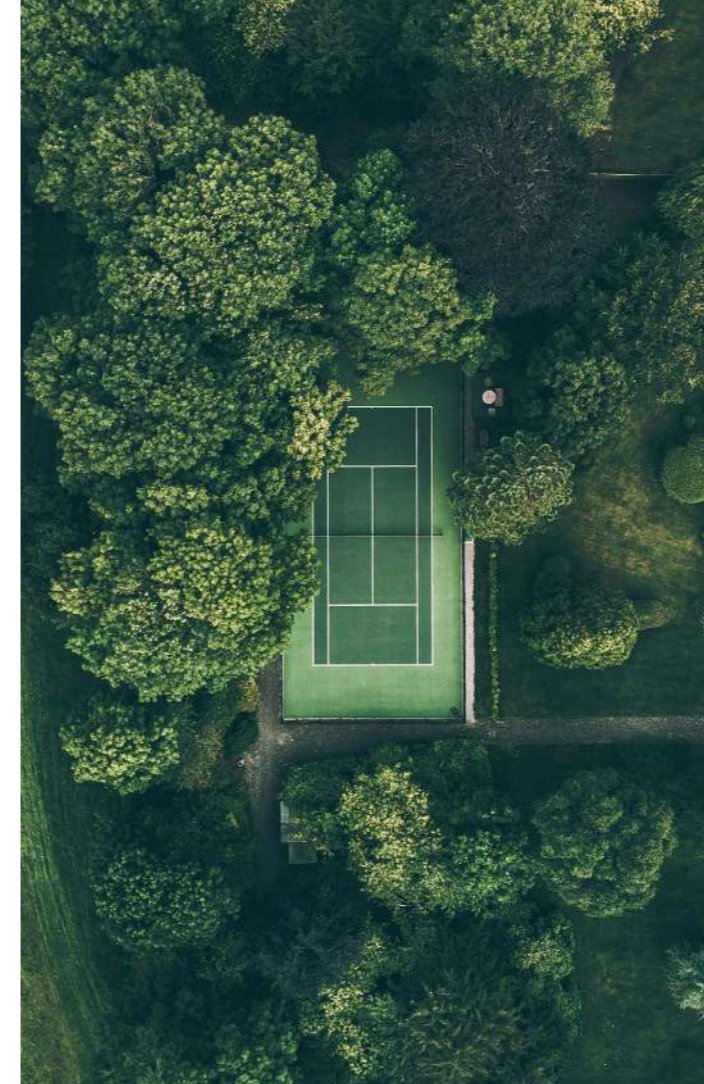


OTOCZENIE

boisko do siatkówki plażowej, tenis, padel

Niedaleko strefy zabaw dla dzieci zostanie wykonane boisko piaskowe do siatkówki plażowej.

- płynna linia krawędzi między boiskiem do siatkówki, a nawierzchnią trawiastą
- drewniane pnie oraz ławy w formie siedzisk dla widzów
- pełnowymiarowa przestrzeń do gry w tenisa i padla



DOM

zewnętrze





**CENY OD 1 680 000 ZŁ za domy 80m2 DO 2 235 000 ZŁ za domy 110 m2
STAN DEWELOPERSKI PLUS**

**pierwszy etap - 20 domów najbliżej jeziora już w sprzedaży
dostępny dom pokazowy 110 m2 - umów się na prezentację
DO CZERWCA 2026 ZAKOŃCZENIE URZĄDZANIA CZĘŚCI
WSPÓLNYCH W OTOCZENIU PIERWSZEGO ETAPU**



Paulina Grajek
Nieruchomości



tel: 500 395 446
biuro@paulinagrajek.pl