

Zdjęcie



Opis

DZIAŁKA 564 m2\* DWA ODDZIELNE LOKALE USŁUGOWE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 148 m2 \*\* PARKING PRZED BUDYNKIEM  
\*\* APARTAMENT MIESZKALNY 134,78 m2 \*\* GARAŻ  
DWUSTANOWISKOWY 25 M2 \*\* MOŻLIWOŚĆ ZAMIESZKIWANIA I  
PROWADZENIA WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ \*\*  
WYKORZYSTANIE PRZYCHODU Z NAJMU LOKALI NA SPŁATĘ RATY  
KREDYTU

Oferta dostępna WYŁĄCZNIE za pośrednictwem biura LEGIS HOUSE  
NIERUCHOMOŚCI!

Oferujemy do sprzedaży dwukondygnacyjny budynek usługowo-  
mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 283,50 m2 wraz z dwoma  
samodzielnymi garażami, zabudowany na działce o powierzchni 564 m2  
położonej przy ul. Jana Kochanowskiego w WADAĞU.

Budynek z 2009 r. wybudowany w technologii tradycyjnej, w pełni  
uzbrojony, korzysta z przyłączy do gminnej sieci wodociągowo-  
kanalizacyjnej oraz sieci energetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.  
Budynek ogrzewany jest za pomocą dwufunkcyjnego pieca gazowego.

Ściany konstrukcyjne wymurowane z betonu komórkowego, strop nad  
parterem wykonany z płyt żerańskich, nad piętrem strop żelbetowy (łany i  
zbrojony). Budynek w całości ocieplony styropianem o grubości 12 cm.  
Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką, poddasze dodatkowo  
ocieplone wełną mineralną o gr. 18 cm. Wszystkie okna PCV w kolorze  
brąz o strukturze drewna.

DWA LOKALE UŻYTKOWE Z WITRYNĄ WYCHODZĄCĄ NA ULICĘ:

Na pierwszej kondygnacji (PARTER) znajdują się dwa przyległe do siebie  
lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 148,72 m2. Każdy z  
lokali wyposażony jest w dużą witrynę wychodzącą na ulicę oraz dwa  
oddzielne wejścia zlokalizowane bezpośrednio przy ciągu pieszo-jezdnym  
prowadzącym na duże osiedle domów jednorodzinnych.

Przed budynkiem znajduje się duży parking na kilkanaście pojazdów.  
Warto zwrócić uwagę, iż budynek oraz witryny widoczne są także z ulicy  
biegnącej w kierunku Kieźlin/Dywit.

Dane agenta

|                                                                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Imię i nazwisko                                                        | Emil Kucharski  |
| Telefon komórkowy                                                      | +48 660 590 596 |
| Nr licencji                                                            | 16178           |
| <a href="mailto:ekucharski@legishouse.pl">ekucharski@legishouse.pl</a> |                 |

Osoba odpowiedzialna

|             |       |
|-------------|-------|
| Nr licencji | 16178 |
|-------------|-------|

Szczegóły oferty

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Symbol oferty              | LEG-BS-660           |
| Lokalizacja                | Olsztyn, Zatorze     |
| Rodzaj budynku             | budynek wolnostojący |
| Rodzaj obiektu             | pawilon              |
| Pow. całkowita [m2]        | 283,50 m²            |
| Powierzchnia użytkowa [m2] | 283,50 m²            |
| Piętro                     | parter               |
| Cena                       | 1 380 000 PLN        |
| Cena/m2                    | 4867.72 PLN          |

Nieruchomość

|                           |                                                                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opłaty wg liczników       | gaz, prąd, woda                                                                                                     |
| Liczba pięter w budynku   | 1                                                                                                                   |
| Stan lokalu               | idealny                                                                                                             |
| Stan prawny               | Własność                                                                                                            |
| Okna                      | PCV                                                                                                                 |
| Instalacje                | nowe                                                                                                                |
| Powierzchnia działki [m2] | 564 m²                                                                                                              |
| Rok budowy                | 2009                                                                                                                |
| Rodzaj lokalu             | jednopoziomowy                                                                                                      |
| Przeznaczenie lokalu      | biurowo - magazynowy,<br><br>biurowy, gastronomia,<br><br>handlowo-usługowy,<br><br>handlowy, inny,<br><br>usługowy |
| Gaz                       | jest                                                                                                                |
| Woda                      | tak - miejska                                                                                                       |
| Dojazd                    | kostka brukowa                                                                                                      |
| Otoczenie                 | zabudowa mieszana                                                                                                   |

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również myjnia samochodowa, sklep spożywczy "Lewiatan", punkt apteczny, gabinet stomatologiczny, salon piękności, biuro architektoniczne, firmy usługowe oraz pizzeria.

**APARTAMENT MIESZKALNY NA PIERWSZYM PIĘTRZE:**

Na drugiej kondygnacji (I PIĘTRO) znajduje się przestronny apartament mieszkalny o powierzchni użytkowej 134,78 m2! Apartament posiada oddzielne wejście usytuowane od strony działki i składa się z salonu z aneksem kuchennym o łącznej powierzchni 62,36 m2! przyległego, przestronnego tarasu o powierzchni 18 m2!, oraz dwóch oddzielnych sypialni w tym jedną sypialnię z garderobą i przyległym do niej salonem kąpielowym o powierzchni 11,52 m2! ( z bezpośrednim wejściem z sypialni)

**GARAŻ DWUSTANOWISKOWY:**

Bezpośrednio przy budynku znajduje się garaż dwustanowiskowy o powierzchni 25 m2 wyposażony w dwie niezależne bramy wjazdowe

**ROZKŁAD POMIESZCZEŃ:**

**A) CZĘŚĆ USŁUGOWA (PARTER)**

**LOKAL USŁUGOWY Nr 1 o powierzchni 76,03 m2** w którym obecnie prowadzona jest kwiaciarnia , składa się z:

- sali głównej wraz z korytarzem 61,74 m2
- pomieszczenia dodatkowego 7,38 m2
- pomieszczenia socjalnego wraz z wc 6,91 m2

**LOKAL USŁUGOWY Nr 2 o powierzchni 62,36 m2** w którym obecnie znajduje się świetlicę gminna, składa się z:

- sali głównej 58,73 m2
- łazienki z wc 3,63 m2

W lokalu nr 2 zaprojektowano także drzwi umożliwiające przejście na klatkę schodową prowadzącą do części mieszkalnej oraz kotłowni, gdzie wydzielono także pralnię oraz dodatkowe wc.

**DWA OPISANE LOKALE USŁUGOWE SĄ OBECNIE PRZEDMIOTEM NAJMU I KAŻDEGO MIESIĄCA GENERUJĄ KONKRETNE PRZYCHODY.**

**B) CZĘŚĆ MIESZKALNA 134,78 m2 (I PIĘTRO)**

- salon z aneksem kuchennym łącznie 61,53 m2 (salon 44,48 m2 + kuchnia 17,05)
- spiżarnia 3,9 m2
- sypialnia 21.09 m2
- sypialnia 16,22 m2 + garderoba 4 m2
- łazienka 11,52 m2 ( z kabiną prysznicową i wc)

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Ogrzewanie                           | gazowe   |
| Alarm                                | tak      |
| Przystosowania dla niepełnosprawnych | tak      |
| Możliwość parkowania                 | tak      |
| Rolety antywłamaniowe                | tak      |
| Witryna wystawowa                    | duża     |
| Wejście                              | od ulicy |
| Podłogi                              | terakota |
| Prąd                                 | jest     |
| Kanalizacja                          | miejska  |

**Pomieszczenia**

oddzielne wc 2 m2

taras o powierzchni 18 m2!

Wejście do części mieszkalnej możliwe jest poprzez oddzielne drzwi zlokalizowane na zapleczu budynku tj. od strony ogrodu lub poprzez lokal nr 2, gdzie znajdują się drzwi umożliwiające przejście na klatkę schodową prowadzącą do części mieszkalnej. Dzięki temu można dowolnie łączyć i konfigurować przestrzeń wedle oczekiwań i pomysłów nabywcy.

**LOKAL MIESZKALNY BYŁ DOTYCHCZAS PRZEDMIOTEM DŁUGOTERMINOWEGO NAJMU. OBECNIE Z UWAGI NA DECYZJĘ O SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI POWSTRZYMUJEMY SIĘ OD PODPISANIA KOLEJNEJ UMOWY NAJMU DO CZASU DECYZJI PRZYSZŁEGO NABYWCY.**

Nieruchomość posiada olbrzymi potencjał zarówno pod względem mieszkaniowym jak i businessowym przede wszystkim dzięki znakomitej lokalizacji budynku oraz logicznemu rozkładowi pomieszczeń, który pozwala dowolnie rozbudować powierzchnię mieszkalną lub całość budynku przeznaczyć na cele komercyjne.

REASUMUJĄC oferowany przez nas budynek mieszkalno-usługowy posiada bardzo logiczny i atrakcyjny układ pomieszczeń który pozwala dostosować go do indywidualnych potrzeb nabywcy. Przede wszystkim możemy komfortowo użytkować część mieszkalną przy zachowaniu pełnej prywatności, jednocześnie wynajmując część komercyjną aby przychód z najmu przeznaczyć na spłatę raty kredytu.

W celu obejrzenia większej liczby zdjęć oraz zapoznania się z rzutem poszczególnych kondygnacji zapraszamy na naszą stronę [www.legishouse.pl](http://www.legishouse.pl)

**ZAPRASZAMY DO KONTAKTU I USTALENIA TERMINU PREZENTACJI NIERUCHOMOŚCI.**

tel. 660 590 596

e-mail: [nieruchomosci@legishouse.pl](mailto:nieruchomosci@legishouse.pl)

Numer licencji pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za prawidłową realizację transakcji 16178.

Treść niniejszego ogłoszenia przygotowana jest na podstawie oględzin nieruchomości oraz informacji uzyskanych od właściciela, może podlegać aktualizacji i nie stanowi oferty określonej w art. 66 i następnych K.C.

## **Nota prawna**

Opis oferty zawarty na stronie internetowej sporządzany jest na podstawie oględzin nieruchomości oraz informacji uzyskanych od właściciela, może podlegać aktualizacji i nie stanowi oferty określonej w art. 66 i następnych K.C.