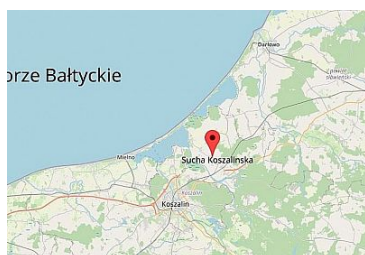


OBIĘKT NA SPRZEDAŻpow. działki: 13 980,00 m²,

Sucha Koszalińska

Cena **1 580 000** zł**BOJAŃCZYK**

KSIĘGOWOŚĆ • NIERUCHOMOŚCI • FINANSE

**www.BOJANCZYK-KNF.pl****tel. 506-997-590****NIERUCHOMOŚĆ NA SPRZEDAŻ****grunty 1,398 ha + budowle 3283 m²****do drogi: S6 - 4km,
jeziora - 5km, morza - 6km**

iałka nad morze

n + lokale + magazyny = 328

**SZANOWNI PAŃSTWO !****JESTEŚMY DO PAŃSTWA DYSPOZYCJI 7 DNI W TYGODNIU, GODZINY OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI DO
USTALENIA PO WCZEŚNIEJSZYM KONTAKCIE TELEFONICZNYM.**

Na sprzedaż nieruchomość znajdująca się w miejscowości Sucha Koszalińska, składająca się z łącznej powierzchni gruntów 1,398 ha + powierzchnia budowli 3285 m² - CENA ZA CAŁOŚĆ 1.580.000 ZŁ BRUTTO. Analizując cenę za 1 m² w przeliczeniu na grunty, wynosi ona tylko 113 zł brutto, budowle wartość dodana.



Nieruchomość położona w odległości od:

- morza około 6 km,
- jeziora około 5 km,
- łąz około 6 km,
- Darłowa około 22km,
- Koszalina około 10km
- od budowanej drogi ekspresowej S6 (Szczecin - Gdańsk) - około 4km

Sucha Koszalińska jest położona w gminie Sianów (ilość osób zamieszkanych 13843). Sucha Koszalińska sąsiaduje z gminami Mielno (ilość osób zamieszkanych 4951) oraz z gminą Darłowo (ilość osób zamieszkanych 7987). Bardzo dużym atutem nieruchomości jest położenie, bowiem znajduje się przy głównej drodze w kierunku: Koszalin, Mielno, Darłowo, po drodze przejeżdżając przez różne inne miejscowości.

Nieruchomość z szerokim potencjałem zagospodarowania, pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej a zarówno jest spokojnym i cichym miejscem. Świetna lokalizacja pod sklepy typu: Biedronka, Dino, Polo market, Lidl, Mrówka itp. a także warsztat samochodowy, stację paliw, oraz wiele innych form prowadzenia działalności. Również istnieje możliwość zagospodarowania terenu pod budownictwo jednorodzinne w nawiązaniu do sąsiednich budynków (budowa domów jednorodzinnych), obecny właściciel na ten temat rozmawiał z władzami urzędu gminy, teren również bardzo dobrze może służyć jako baza noclegowa z wykorzystaniem domów mobilnych lub przyczep kempingowych.

Ogólne informacje:

1) Nieruchomość **gruntowa** o powierzchni całkowitej **1,3980 ha**, klasy bonitacyjne gleb: RIVb, Br-RIVb, Ba-RIVb oraz **zabudowana** budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni **2995 m²** a także budynkiem mieszkalno - gospodarczym o powierzchni użytkowej **290 m²** w tym część mieszkalna **151 m²**, **łączna powierzchnia budowli 3285 m²**. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Gminy i Miasta Sianów - teren jest oznaczony symbolem **21RPO - przeznaczony jest na cele - istniejący ośrodek produkcji rolnej, przewidywany do zmiany sposobu użytkowania na cele usługowo - produkcyjne - nieuciążliwe. (Uchwała RM nr XL III/182/96/96 z dnia 28.12.1996 r. Dz. Urz. woj. Koszalin. Nr 8 poz. 29 z dnia 12.03.1997 r.)**

Instalacje:

- 1) wodociągowa z sieci wodociągowej gminnej i dodatkowo z ujęcia własnego ze studni wierconej,
- 2) instalacja kanalizacyjno - sanitarna i gnojowa - kanalizacyjna do kanalizacji gminnej z budynku gospodarczo - mieszkalnego i części biurowej,
- 3) instalacja do zbiorników bezodpływowych z budynków gospodarczych (deszczówka),
- 3) instalacja elektryczna na terenie działki znajduje się trafostacja słupowa z której prąd zasila nieruchomość opisywaną oraz sąsiednie,
- 4) oświetlenie terenu,
- 5) centralne ogrzewanie z pieca gazowego dwu funkcyjnego dla lokalu mieszkalnego i z własnej kotłowni na palio stałe dla pomieszczeń biurowych

Dojazd do nieruchomości:

Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry, bezpośredni z drogi asfaltowej (przy głównej drodze Koszalin - Darłowo - Łazy), dojazd do nieruchomości posiada łącznie 3 drogi dojazdowe, pozostałe dwa dojazdy są z drogi polnej - szutrowej.

Opis budowli:

Właściciel nieruchomości w latach 1998-2000 wykonał na wszystkich obiektach prace remontowe



zabezpieczające, polegające szczególnie na naprawie pokryć dachowych, uzupełnieniu okien i drzwi, naprawie instalacji. W roku 2000 przeprowadził remont istniejącego mieszkania oraz adaptacji biur na lokal mieszkalny wraz z założeniem centralnego ogrzewania. W latach 2007-2009 wykonano adaptację części budynku gospodarczego na mieszkanie zgodnie z pozwoleniem na budowę.

1) Budynek mieszkalno - gospodarczy, powierzchnia użytkowa 290 m², (powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 151,2 m², powierzchnia użytkowa części gospodarczej 138,96 m²) budynek jednokondygnacyjny nie podpiwniczony z poddaszem użytkowym, wolnostojący o wymiarach w planie 10,35 x 31,15 m. Na część mieszkalną składa się: 3 pokoje, 1 kuchnia w cenie zostają meble pod zabudowę, 2 łazienki, 2 spiżarnie oraz komórka przeznaczona na schowek. W lokalu mieszkalnym podłogi w części salonu, kuchniach, przedpokojach, i łazienkach terakota, w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne i płyty kartonowo - gipsowe, malowane farbami. Ściany w łazienkach i kuchni wyłożone płytkami glazurowanymi. Stolarka okienna z PCV, drzwi wewnętrzne typu Porta. Mieszkanie posiada centralne ogrzewanie z pieca gazowego dwu funkcyjnego. Gaz ze zbiornika na gaz płynny o pojemności 2700m³. W części mieszkalnej jest również kominek. Stan budynku oraz pomieszczeń dobry, część mieszkalna zadbane nie wymagająca remontu, ewentualnie do odświeżenia według gustu Kupującego.

2) Budynek nr 1 - powierzchnia użytkowa 122 m², budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, o wymiarach w planie 18,66 x 18,10 m. Ściany z blachy trapezowej, posadzki betonowe, wrota stalowe, bez instalacji.

3) Budynek nr 2 - powierzchnia użytkowa 307 m², budynek jednokondygnacyjny nie podpiwniczony bez poddasza użytkowego, dobudowany do budynków przyległych o wymiarach w planie 18,66 x 18,10 m. Fundamenty betonowe, budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stolarka okienna z PCV, drzwiowa drewniana i z PCV. Podłogi w magazynie betonowe, posadzki z terakoty w sklepie, sanitariatach i częściowo w biurze, w pozostałych pokojach panele. Sufity podwieszane z płyt kartonowo - gipsowych. Część budynku została przerobiona na mieszkanie. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną, ogrzewanie z pieca na paliwo stałe. Stan budynku utrzymany w dobrym stanie.

4) Budynek nr 3 - powierzchnia użytkowa 163 m², budynek jednokondygnacyjny, bez poddasza użytkowego, w zabudowie zwartej o wymiarach w planie 10,03 x 18,10 m. Fundamenty betonowe, budynek wykonany w technologii tradycyjnej, ściany zewnętrzne murowane, posadzki betonowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.

5) Budynek nr 4 - powierzchnia użytkowa 1573 m², budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony z poddaszem użytkowym, w zabudowie zwartej o wymiarach w planie 48,3 x 18,10 m. Budynek do generalnego remontu lub rozbiórki. Ze szczytu do budynku dobudowana hydrofornia, fundamenty ceglano - kamienne. Ściany zewnętrzne murowane z cegły, posadzki betonowe. Okna żeliwne i częściowo drewniane, drzwi drewniane deskowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

6) Budynek nr 5 - powierzchnia użytkowa 828 m², budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony z poddaszem użytkowym, w zabudowie zwartej o wymiarach w planie 25,44 x 18,10 m. Budynek do generalnego remontu lub rozbiórki. Fundamenty ceglano - kamienne. Ściany zewnętrzne murowane z cegły, posadzki betonowe. Okna żeliwne i częściowo drewniane, drzwi drewniane deskowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną.

7) Studnia wiercona - powierzchnia zabudowy 7 m², budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, ściany murowane z cegły, posadzki betonowe, drzwi drewniane. Bez instalacji, urządzenie studni niesprawna, obecnie



studnia jest zasypana gruzem ze ścian budynku.

Właściciel nieruchomości posiada zaświadczenie od Starostwa Koszalińskiego zezwalające na rozbiórkę budynków opisanej w punktach: 3,4,5,6, jest także wstępnie umówiony z chętną firmą, która tego dokona w zamian za materiał rozbiórkowy. Szczegóły do uzgodnienia ze sprzedającym.

Place i drogi wewnętrzne:

- 1) Utwardzenia betonowe na podsypce piaskowej - całkowita powierzchnia 2903 m², zainstalowana burzówka odprowadzająca wody odpadowe.
- 2) Utwardzenie z asfaltu - 600 m²
- 3) Do posesji istnieją 3 drogi dojazdowe.

Ogrodzenie:

- 1) Ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych łączna długość ogrodzenia 536 mb, w niektórych odcinkach wymaga naprawy oraz uzupełnienia.

Inne:

Obecny właściciel, część nieruchomości wynajmuje pod działalność gospodarczą. Na działce znajduje się szklarnia oraz ogródek z warzywami i owocami.

Sąsiedztwo nieruchomości:

Szkoła, przedszkole, przystanek autobusowy, park oraz plac zabawa dla dzieci, pola, łąki, spokojna i cicha okolica.

Opis wykonano na podstawie wywiadu z właścicielem nieruchomości.



Oglądanie wyłącznie po wcześniejszym kontakcie telefonicznym z maklerem w obrocie nieruchomościami
licencja zawodowa nr 18118 - **Krzysztof Bojańczyk, telefon (+48) 506-997-590**

CENA BRUTTO 1.580.000 ZŁ (obejmuje grunty + budowle)

<https://www.bojanczyk-knf.pl/oferty-nieruchomosci.html>

Treść niniejszej oferty nieruchomości stanowi charakter informacyjny oraz zaproszenie do rokowań zgodnie z Art. 71 KC i nie stanowi oferty określonej w art 66 i następnych KC. Kontaktując się z kancelarią BOJAŃCZYK Księgowość Nieruchomości Finanse, Klient wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie swobodnego przepływu takich danych zgodnie z Dyrektywą nr 95/46/WE (RODO).



Symbol	2/KNF/OOS	Rodzaj nieruchomości	OBIEKT
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Status	NIEAKTUALNA
Rodzaj rynku	WTÓRNY	Cena	1 580 000, 00 PLN
Cena za m2	113, 02 PLN	Kraj	Polska
Województwo	zachodniopomorskie	Powiat	koszaliński
Gmina	Sianów	Miejscowość	Sucha Koszalińska
Powierzchnia działki	13 980, 00 m ²	Zagospodarowanie działki	nasadzenia, krzewy, zabudowa, szklarnia
Powierzchnia użytkowa	3 285, 00 m ²	Rodzaj obiektu	handlowo - usługowy, dom, garaż
Rodzaj budynku	dom, budynki magazynowe, garaż	Standard	budynek mieszkalny dobry
Konstrukcja budynku	murowana, stalowa, drewniana	Wyposażenie łazienki	CZĘŚCIOWE
Droga dojazdowa	zjazd z głównej drogi asfaltowej, ruchliwa ulica trasa Koszalin - Darłowo - Łazy, występują trzy drogi dojazdowe do posesji	Rodzaj nawierzchni	utwardzona
Umeblowanie	CZĘŚCIOWE	Ogrzewanie	ogrzewanie gazowe, kominek, na paliwo stałe
Instalacje w obiekcie	wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, oświetlenie terenu, ogrzewanie gazowe z butli zewnętrznej	Forma własności	PEŁNA WŁASNOŚĆ
Źródło wody	woda miejska, studnia własna	Uciążliwość okolicy	CICHE
Czy jest KW	✓	Najbliższe morze	6 km
Najbliższe jezioro	5 km	Dotychczasowe użytkowanie	handlowo - usługowe, biurowe, mieszkalne



Warunki gruntowe

DOBRE

Osobne WC



Krzysztof Bojańczyk

(+48) 506-997-590
kancelaria@bojanczyk-knf.pl

Więcej ofert na stronie **www.bojanczyk-knf.pl**