BIURO NIERUCHOMOŚCI

F.H. Victor
ul. Dworcowa 8
+48 508 260 662
biuro@biuropw.pl

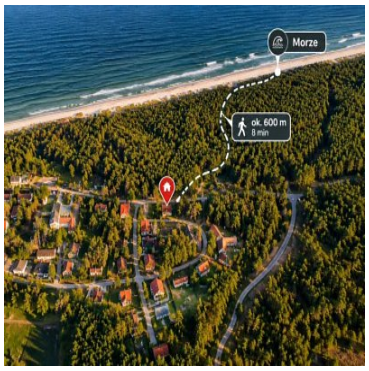
DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 17, pow. całkowita: 413,71 m^2, pow. działki: 1 031,00 m^2, Mrzeżyno

Cena **1 890 000** zł











POTENCJAŁ INWESTYCYJNY | 12 JEDNOSTEK | 600 M OD MORZA
413,71 m² powierzchni użytkowej | 12 niezależnych lokali (34 miejsca noclegowe) 600 m od plaży
CENA: 1 890 000 ZŁ – TYLKO 4 568 ZŁ/M²!
Na sprzedaż nieruchomość inwestycyjna położona w **Mrzeżynie przy ul. Wojska Polskiego**, bezpośrednio przy lesie, zaledwie 600 metrów od szerokiej, piaszczystej plaży.
Za cenę porównywalną z zakupem dwóch apartamentów nad morzem można nabyć **cały budynek o powierzchni użytkowej 413,71 m², z istniejącym podziałem na 12 niezależnych jednostek noclegowych**.
Nieruchomość stanowi interesującą propozycję dla inwestorów planujących prowadzenie działalności

F.H. Victor
ul. Dworcowa 8
+48 508 260 662
biuro@biuropw.pl

turystycznej, modernizację obiektu lub rozważających prawne wyodrębnienie lokali niemieszkalnych i ich dalszą odsprzedaż.

NAJWAŻNIEJSZE ATUTY INWESTYCJI

- **4 568 zł/m²** powierzchni użytkowej,
- **157 500 zł** w przeliczeniu na jedną z 12 jednostek,
- 12 niezależnych lokali z własnymi łazienkami,
- 17 pokoi i 34 miejsca noclegowe,
- budynek po kapitalnym remoncie w 2009 roku,
- bezpośrednie sąsiedztwo lasu,
- około 600 metrów od plaży,
- MPZP – teren usług turystyczno-wypoczynkowych (1UT),
- miejsca parkingowe i rozbudowane zaplecze gospodarcze.

Podane ceny jednostkowe stanowią przeliczenie ceny całego budynku.

BUDYNEK I UKŁAD POMIESZCZEŃ

Budynek z lat 30. XX wieku, wzniesiony w tradycyjnej technologii murowanej z cegły.
W 2009 roku przeszedł kapitalny remont obejmujący m.in. instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne, dach, stolarkę okienną, docieplenie, piwnicę oraz system ogrzewania.
W tym samym roku zmieniono sposób użytkowania z budynku wczasowego na **budynek mieszkalny z pokojami na wynajem**.
PIWNICA – ok. 88 m² powierzchni użytkowej
Zaplecze techniczne i gospodarcze obejmujące kotłownię, skład opału, magazyny bielizny, pomieszczenia gospodarcze oraz korytarze.
Piwnica jest uwzględniona w powierzchni użytkowej zgodnie z dokumentacją budynku.
PARTER – ok. 190 m² powierzchni użytkowej
6 niezależnych lokali:

- 3 dwupokojowe,
- 3 jednopokojowe.

PIĘTRO – ok. 135 m² powierzchni użytkowej
6 niezależnych lokali:

- 2 dwupokojowe,
- 4 jednopokojowe.

Każdy z 12 lokali posiada własną łazienkę.
Budynek dysponuje również przestrzenią strychową.

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY – APARTAMENTY TURYSTYCZNE

Jednym z największych atutów nieruchomości jest istniejący podział na 12 jednostek noclegowych.
Układ budynku stwarza możliwość przeanalizowania inwestycji polegającej na modernizacji poszczególnych lokali, ich ewentualnym prawnym wyodrębnieniu jako samodzielnych lokali niemieszkalnych oraz dalszej odsprzedaży w formule apartamentów turystycznych.
Cena zakupu całego obiektu wynosi zaledwie 157 500 zł w przeliczeniu na jedną istniejącą jednostkę

F.H. Victor
ul. Dworcowa 8
+48 508 260 662
biuro@biuropw.pl

noclegową.
Alternatywą jest kontynuowanie działalności noclegowej, prowadzenie kameralnego pensjonatu lub stworzenie obiektu wypoczynkowego o indywidualnym charakterze.
Ewentualne wyodrębnienie lokali wymaga wcześniejszej weryfikacji prawnej, technicznej i administracyjnej.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA – 1UT

Nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **1UT – usługi turystyczno-wypoczynkowe**, obejmujące działalność pensjonatową i wczasową.
Najważniejsze ustalenia MPZP:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – **25% powierzchni działki**.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **40% powierzchni działki**.
- Dopuszczalne wbudowane usługi handlu i gastronomii – do 15% powierzchni użytkowej obiektu.
- Możliwość wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego właściciela do 100 m² w każdym budynku.
- Dopuszczalne określone przebudowy istniejącego obiektu, z uwzględnieniem ochrony zabudowy zgodnie z § 7 MPZP.

Przeznaczenie terenu sprzyja wykorzystaniu nieruchomości na cele turystyczne. Możliwość prawnego wyodrębnienia lokali niemieszkalnych wymaga odrębnego potwierdzenia.

MEDIA I UDOGODNIENIA

- wodociąg i kanalizacja,
- energia elektryczna,
- centralne ogrzewanie – serwisowany piec na ekogroszek,
- miejsca parkingowe na terenie nieruchomości,
- podjazd dla osób z niepełnosprawnościami,
- pomieszczenia gospodarcze i magazynowe,
- całoroczny dostęp do nieruchomości.

LOKALIZACJA – MRZEŻYNO

Nieruchomość znajduje się w spokojnej części Mrzeżyna, bezpośrednio przy terenach leśnych, w sąsiedztwie terenów wojskowych.
Do plaży zaledwie około 600 metrów, malowniczą trasą przez las.
Otoczenie zieleni, bliskość morza i kameralny charakter lokalizacji stanowią istotne atuty zarówno dla działalności noclegowej, jak i przyszłych apartamentów turystycznych.
Zapraszam do kontaktu, zapoznania się z dokumentacją oraz umówienia prezentacji nieruchomości.
Wynagrodzenie biura nieruchomości: 30 000 zł netto.

BIURO NIERUCHOMOŚCI

F.H. Victor
ul. Dworcowa 8
+48 508 260 662
biuro@biuropw.pl

Symbol	**569/BPW/DS**	Rodzaj domu	**WOLNOSTOJĄCY, REZYDENCJA, WILLA**
Stan budynku	**BARDZO DOBRY**	Rodzaj nieruchomości	**DOM**
Rodzaj transakcji	**SPRZEDAŻ**	Status	**oferta aktualna**
Rodzaj rynku	**WTÓRNY**	Cena	**1 890 000, 00 PLN**
Kraj	**POLSKA**	Województwo	**ZACHODNIOPOMORSKIE**
Powiat	**gryficki**	Gmina	**Trzebiatów**
Miejscowość	**Mrzeżyno**	Kod pocztowy	**73-330**
Ulica	**Wojska Polskiego**	Nr domu	**21**
Powierzchnia całkowita	**413, 71 m²**	Powierzchnia działki	**1 031, 00 m²**
Powierzchnia użytkowa	**413, 71 m²**	Przeznaczenie	**MIESZKALNE**
Rodzaj budynku	**WILLA**	Standard	**BARDZO DOBRY**
Materiał ścian	**CEGŁA**	Liczba łazienek	**12**
Liczba pokoi	**17**	Liczba sypialni	**17**
Ilość pięter	**3**	Umeblowanie	**PEŁNE**
Źródło c.w.	**Z ZASOBNIKA**	Ogrzewanie	**EKOGROSZEK**
Podpiwniczenie /piwnica	**PODPIWNICZONY**	Forma własności	**PEŁNA WŁASNOŚĆ**
Podłączony wodociąg	**TAK**	Podłączona kanalizacja	**TAK**
Rodzaj kanalizacji	**MIEJSKA**	Źródło wody	**WODA MIEJSKA**
Rodzaj okien	**PLASTIKOWE**	Ogródek	**TAK**
Udogodnienia dla inwalidów	**TAK**	Nr Licencji	**29061**

BIURO NIERUCHOMOŚCI

F.H. Victor
ul. Dworcowa 8
+48 508 260 662
biuro@biuropw.pl

Natalia Łukaszczyk
518 475 681
natalialukaszczyk@biuropw.pl

Więcej ofert na stronie **www.biuropw.pl**