Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

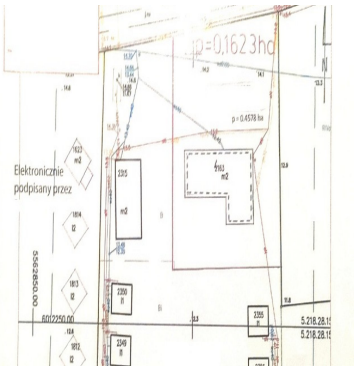
DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 55, pow. całkowita: 1 287,97 m^2, pow. działki: 4 578,00 m^2, Sarbinowo, Sarbinowo

Cena **5 806 500** zł











ałoroczny ośrodek inwestycyjny w Sarbinowie – domki + dom mieszkalny + budynek pensjonatowy w budowie

Cena: 5 806 500,00 zł BRUTTO (za całość)
Cena obejmuje pełną inwestycję i jest **z VAT** – rozliczenie zgodnie z przepisami: **stawki 8% oraz 23%** (w zależności od elementu/zakresu).

LOGOS FINANSE.PL

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

Lokalizacja

Sarbinowo to popularna, nadmorska miejscowość z dobrze rozwiniętą bazą turystyczną. Na miejscu działają restauracje, smażalnie ryb, bary oraz liczne drobne atrakcje dla dzieci. Miejscowość ma typowo wakacyjny klimat, dzięki czemu świetnie sprawdza się pod wynajem sezonowy i całoroczny.

Działka

W skład nieruchomości wchodzi **prawo własności działki gruntu** o powierzchni **4 578 m²**.
Działka:

- o regularnym kształcie (zbliżona do kwadratu),
- **uzbrojona**,
- **ogrodzona**.

Zabudowa i infrastruktura – 3 filary inwestycji

1) Budynek mieszkalny – wysoki standard

Murowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z garażem wbudowanym:

- **pow. mieszkalna:** 143,05 m²
- **garaż:** 34,59 m²
- **kotłownia:** 10,90 m²

Rozkład pomieszczeń:

- **Parter:** komunikacja + łazienka z WC (23,70 m²), garaż (34,59 m²), sypialnia (12,07 m²), gabinet (12,06 m²), korytarz (8,66 m²), kotłownia (10,90 m²)
- **Piętro:** schody (8,78 m²), sypialnia (10,62 m²), komunikacja (10,31 m²), salon/jadalnia z kuchnią (32,30 m²), łazienka z WC (4,57 m²), sypialnia (4,29 m²), sypialnia (15,69 m²)

Instalacje i wyposażenie:

- woda z sieci,
- kanalizacja do szamba,
- energia elektryczna,
- instalacja gazowa,
- ogrzewanie podłogowe,
- alarm.
  Standard wykończenia: wysoki.

---

2) Budynek pensjonatowy w budowie – duży potencjał rozbudowy (ok. 600 m²)

Na działce znajduje się również drugi budynek murowany, dwukondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, w **stanie surowym otwartym**, o powierzchni ok. **600 m²**.

LOGOS FINANSE.PL

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

Ważne informacje:

- budynek w budowie **ma już wykonany dach** (może nie być widoczny na części zdjęć),
- **okna zostały już zakupione** i są **uwzględnione w cenie**.

Potencjał inwestycyjny / możliwa aranżacja:
Docelowa **liczba apartamentów oraz ich dokładny metraż i układ** będą zależne od **ostatecznych zmian projektowych** i mogą zostać doprecyzowane na etapie adaptacji. Orientacyjnie budynek pozwala na wykonanie **ok. 20–23 apartamentów**, np. w układzie:

- apartamenty 1-pokojowe (ok. 14–19 m²) z aneksem kuchennym i łazienką,
- apartamenty 2–3 pokojowe (ok. 20–31 m²) z aneksem i łazienką,
- mniejsze apartamenty 1-pokojowe (ok. 13–14 m²) z mini aneksem i funkcjonalną łazienką,
- 2 apartamenty premium na parterze (ok. 32,60 m² oraz 34,89 m²) – każdy z **ogrodem zimowo-letnim ok. 35 m²**.

Opcja "pod klucz": sprzedający może wykończyć inwestycję w uzgodnionym terminie (zapisy do uregulowania w umowie) lub kupujący może dokończyć budynek we własnym zakresie.

---

3) 9 domków rekreacyjnych – gotowe do wynajmu

Na działce znajduje się także **9 murowanych budynków rekreacji indywidualnej**, niepodpiwniczonych, o powierzchni ok. **60 m²** każdy.
Każdy domek składa się z:

- przestronnego salonu z aneksem kuchennym,
- łazienki z WC,
- 2 sypialni.

Możliwość zakwaterowania: ok. **7 osób** w jednym domku.
Standard wykończenia: wysoki.
Instalacje: woda z sieci, kanalizacja do szamba, energia elektryczna, ogrzewanie elektryczne.

Udogodnienia – strefa premium dla gości

Dla podniesienia prestiżu i komfortu pobytu obiekt oferuje m.in.:

- **basen** z filtracją oraz podgrzewaniem wody,
- **saunę** i **jacuzzi opalane drewnem**,
- **ładowarkę do samochodów elektrycznych** (zintegrowaną z fotowoltaiką),
- przestronny **parking** dla gości,
- duży **plac zabaw**, trampolinę, boisko (piłka nożna / koszykówka / siatkówka),
- wiatę z miejscem do wypoczynku: stoliki, murowany grill, parasole gazowe na chłodniejsze dni, stół do ping-ponga, kącik zabaw dla dzieci oraz podwieszany TV.

LOGOS FINANSE.PL

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

Niskie koszty utrzymania

Dużym atutem nieruchomości są **3 instalacje fotowoltaiczne** (zamontowane na domkach nr 1–3), które mogą znacząco ograniczać koszty zużycia energii (wg informacji właściciela nawet do ok. 90%). Dodatkowo instalacja PV jest rozliczana na korzystnych, wcześniejszych zasadach.
Kanalizacja do szamba pozwala kontrolować koszty związane z odprowadzaniem ścieków (szczegóły do omówienia na miejscu).

Cena i oględziny

Cena: 5 806 500,00 zł BRUTTO (za całość inwestycji).
Cena **z VAT** (stawki **8% i 23%** – zależnie od elementu/zakresu, zgodnie z przepisami).
Zapraszam do kontaktu, rozmów i **negocjacji** oraz na **prezentację nieruchomości**.

> Powyższa oferta ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

LOGOS FINANSE.PL

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

Symbol	**59/LGS/ODS**	Stan budynku	**BARDZO DOBRY**
Rodzaj nieruchomości	**DOM**	Rodzaj transakcji	**SPRZEDAŻ**
Status	**oferta aktualna**	Rodzaj rynku	**WTÓRNY**
Cena	**5 806 500, 00 PLN**	Stara cena	~~**4 900 000, 00 PLN**~~
Cena za m2	**4 508, 26 PLN**	Cena negocjowana	✓
Kraj	**POLSKA**	Województwo	**Zachodniopomorskie**
Powiat	**koszaliński**	Gmina	**Mielno**
Miejscowość	**Sarbinowo**	Kod pocztowy	**76-034**
Dzielnica - osiedle	**Sarbinowo**	Nr działki	**123/11**
Położenie działki	**TEREN PŁASKI**	Wygląd działki	**ZABUDOWANA, ZAGOSPODAROWANA, ZALESIONA**
Możliwa zabudowa	**WOLNOSTOJĄCA, WIELKOMIESZKANIOWA**	Położenie	**POD MIASTEM**
Powierzchnia całkowita	**1 287, 97 m²**	Powierzchnia działki	**4 578, 00 m²**
Kształt działki	**PROSTOKĄT**	Powierzchnia użytkowa	**1 287, 97 m²**
Forma własności działki	**WŁASNOŚĆ**	Udział w działce	**CAŁOŚĆ**
Rodzaj domu	**KOMPLEKS DOMÓW**	Przeznaczenie	**MIESZKALNE**
Rodzaj budynku	**KOMPLEKS MIESZKAŃ**	Rok budowy	**2022**
Standard	**IDEALNY**	Konstrukcja budynku	**TRADYCYJNA, MUROWANA**
Rodzaj stropu	**WYLEWANY**	Technika budowy	**TRADYCYJNA**
Typ kuchni	**ANEKS KUCHENNY, POŁĄCZONA Z SALONEM, Z OKNEM, POŁĄCZONA Z JADALNIĄ**	Wyposażenie kuchni	**PEŁNE**
Liczba łazienek	**29**	Stan łazienki	**BARDZO DOBRY**
Wyposażenie łazienki	**PEŁNE**	Droga dojazdowa	**CICHA ULICA, ASFALTOWA,**

LOGOS FINANSE.PL

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

			UTWARDZONA
Rodzaj nawierzchni	**ASFALTOWA - KOSTKA**	Liczba pokoi	**55**
Umeblowanie	**CZĘŚCIOWE**	Źródło c.w.	**INNE**
Ogrzewanie	**PODŁOGOWE, SŁONECZNE, C.O. GAZOWE**	Podpiwniczenie /piwnica	**NIEPODPIWNICZONY**
Stan instalacji	**NOWA**	Forma własności	**ODRĘBNA WŁASNOŚĆ**
Linia telefoniczna	✓	Energia elektryczna	✓
Podłączony wodociąg	✓	Rodzaj kanalizacji	**SZAMBO**
Źródło wody	**WODA MIEJSKA**	Uciążliwość okolicy	**CICHE**
Klimatyzacja	✓	Internet	✓
Telewizor	✓	Lodówka	✓
Pralka	✓	Zmywarka	✓
Kuchnia indukcyjna	✓	Drzwi antywłamaniowe	✓
Osiedle zamknięte	✓	Rodzaj okien	**PLASTIKOWE**
Pokrycie dachu	**DACHÓWKA**	Kształt dachu	**DWUSPADOWY**
Rodzaj podłogi	**DESKI, PANELE**	Rodzaj ogrodzenia	**METALOWE**
Ogrodzenie	**PEŁNE**	Czy jest KW	✓
Wodomierz	✓	Garaż	✓
Typ garażu	**W BUDYNKU, WOLNOSTOJĄCY**	Miejsc garażowych	**2**
Typ parkingu	**UTWARDZONY**	Basen	✓
Sauna	✓	Pomieszczenie gospodarcze	✓
Balkon	✓	Ilość balkonów	**28**
Taras	✓	Ilość tarasów	**12**
Widok na północ	✓	Widok na południe	✓
Widok na wschód	✓	Widok na zachód	✓

Agencja nieruchomości / Pośrednik finansowy - LOGOS FINANSE.PL
ul. Zwycięstwa, nr 140, lok. 303
505 469 680,
730 090 105
biuro@logosfinanse.pl

Nr Licencji	**25352**	Wyposażenie łazienki (wykaz)	**PRYSZNIC, WANNA, LUSTRO, WC, SZAFKA, OKNO, UMYWALKA, PRALKA**
Suszarka do ubrań	✓	Kuchenka mikrofalowa	✓

LOGOS FINANSE.PL

adrian.kudlacz@gmail.com

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