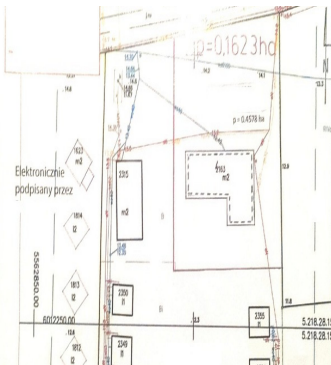


DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 55, pow. całkowita: 1 287,97 m², pow. działki: 4 578,00 m²,

Sarbinowo, Sarbinowo

Cena **5 806 500** zł



4-letni 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).

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 (zblizona 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**.

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.
-

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.

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, WIELKOMIESZKANIOW A	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,

			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	Miejsz 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	✓

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

Joanna Moskwa

Joanna Moskwa to zaufany pośrednik w obrocie nieruchomościami, pracujący w renomowanej firmie Logos Finanse. Z pełnym zaangażowaniem i profesjonalizmem, Joanna pomaga klientom w realizacji transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Jej bogate doświadczenie i dogłębna znajomość lokalnego rynku pozwalają jej skutecznie dopasować oferty do indywidualnych potrzeb klientów.



Joanna wyróżnia się empatią i troską o klientów, zawsze gotowa wysłuchać i zrozumieć ich potrzeby. Dzięki jej wsparciu na każdym etapie transakcji, klienci mogą czuć się pewni, że ich interesy są chronione. Joanna dąży do zapewnienia klientom bezpieczeństwa, satysfakcji i osiągnięcia najlepszych rezultatów.

507 756 543

joanna.moskwa@logosfinansse.pl

Jeśli poszukujesz zaufanego partnera w obrocie nieruchomościami, Joanna Moskwa jest gotowa sprostać Twoim oczekiwaniom.

Skontaktuj się z nią już dziś, aby rozpocząć udaną współpracę i osiągnąć swoje cele w dziedzinie nieruchomości.

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