

## Zdjęcie



## Dane agenta



Karolina Jankowska

515-607-410

[karolina@imperium.nieruchomosci.pl](mailto:karolina@imperium.nieruchomosci.pl)

## Szczegóły oferty

Symbol oferty	IMP-DS-722
Lokalizacja	Poznań, Starołęka, Tyczyńska
Pow. całkowita [m <sup>2</sup> ]	2 011,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	620,00 m <sup>2</sup>
Ilość pokoi	5
Cena	1 250 000 PLN
Cena/m <sup>2</sup>	621.58 PLN

ATRAKCYJNY DOM ORAZ BUDYNEK PRZEZNACZONY NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI HANDLOWO-USŁUGOWEJ W POZNANIU.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość znajdująca się w Poznaniu, usytuowana na osiedlu domków jednorodzinnych, w niezwykle cichej i spokojnej dzielnicy Marlewo.

Nieruchomość składa się dwóch połączonych, ogrodzonych działek, w kształcie prostokąta o powierzchni: 1013m<sup>2</sup> i 998m<sup>2</sup>. Na działce /1013m<sup>2</sup>/ wybudowany jest dom o powierzchni około 240m<sup>2</sup>. Natomiast na działce /998m<sup>2</sup>/ posadowiony jest budynek: „Sala wielofunkcyjna” o powierzchni około 270m<sup>2</sup>, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej. Oba budynki połączone są ze sobą dwustanowiskowym garażem o powierzchni około 50m<sup>2</sup>.

Jednorodzinny dom /240m<sup>2</sup> /, wybudowany w technologii tradycyjnej, został ukończony i oddany do użytku w 2005 roku. Ściany zewnętrzne trójwarstwowe budynku, wykonano z cegły ceramicznej Max z izolacją termiczną z wełny mineralnej. Stolarka okienna drewniana z roletami zewnętrznymi, w zależności od wielkości sterowanymi elektrycznie lub ręcznie. Wystawa okien domu na wschód i zachód. Dach pokryty dachówką cementowo-wapienną w kolorze brunatnym, na pełnym deskowaniu z podwójnie ułożoną papą. Izolację termiczną dachu wykonano z wełny mineralnej. Dom ogrzewany jest dwufunkcyjnym piecem gazowym Buderus, sterowanym komputerowo. Budynek należy otynkować oraz wykończyć balkon i taras.

Dom jest trzykondygnacyjny z tak zwanymi półpiętami między nimi, przestronny, przytulny i gustownie urządzonej. Klatka schodowa jest funkcjonalna. Schody i poręcze są wykonane z drewna bukowego.

W skład pomieszczeń na parterze wchodzi: hol około 9m<sup>2</sup> /wraz z wiatrołapem około 11m<sup>2</sup>/, salon około 42m<sup>2</sup>, aneks kuchenny około 14m<sup>2</sup> oraz WC około 2m<sup>2</sup>. Aneks kuchenny jest jasny, w pełni umeblowany i wyposażony w wysokiej jakości sprzęt AGD: lodówkę, zamrażarkę, piekarnik, mikrofalówkę, zmywarkę, płytę grzewczą oraz okap kuchenny. Pas roboczy wykonany jest z czarnego marmuru. Podłoga w salonie, aneksie kuchennym i WC wykonana jest z płytek ceramicznych. W WC ściany do wysokości około 140cm obłożone są płytkami ceramicznymi, a powyżej wykończone tynkiem ozdobnym. WC wyposażone jest w ubikację i umywalkę. Z salonu jest wyjście na taras o powierzchni około 15m<sup>2</sup>.

W skład pomieszczeń znajdujących się poniżej parteru wchodzi: pokój kominkowy ok. 40m<sup>2</sup>, łazienka z prysznicem ok. 12m<sup>2</sup> oraz spiżarnia ok. 10m<sup>2</sup>. Podłoga w pomieszczeniach wykonana jest z płytek ceramicznych. Duża łazienka z oknem, wyposażona jest w prysznic, ubikację, umywalkę i meble łazienkowe. Łazienka w całości wyłożona płytkami ceramicznymi. Pokój kominkowy ma dwa duże okna oraz stylowy kominek. Spiżarnia ok. 12m<sup>2</sup> wyposażona jest w regały.

Poniżej usytuowane jest pomieszczenie o powierzchni około 40m<sup>2</sup> z bezpośrednim wyjściem do ogrodu. Na tym poziomie rozmieszczono także kotłownię i pralnię o łącznej powierzchni około 15m<sup>2</sup>.

Piętro zostało podzielone w oryginalny i niekonwencjonalny sposób nadający niepowtarzalny i unikatowy charakter całemu budynkowi. W skład pomieszczeń wchodzi: duża łazienka z oknem o powierzchni ok. 12m<sup>2</sup>, dwie sypialnie o powierzchni ok. 14m<sup>2</sup> i ok. 16m<sup>2</sup>, przedpokój ok. 2m<sup>2</sup> oraz garderoba ok. 12m<sup>2</sup>. Z obu sypialni jest wyjście na balkon. Łazienka wyposażona jest w wannę, ubikację, umywalkę i meble łazienkowe. Łazienka w całości wyłożona płytkami ceramicznymi. Podłogi w pozostałych pomieszczeniach wyłożono panelami podłogowymi.

Wyodrębniono poddasze użytkowe, na którym wydzielono dwie sypialnie z czego jedna z nich z alą antresolą o powierzchni ok. 40m<sup>2</sup>. Na posadzce położono panele drewniane.

Dom w pełni umeblowany i wyposażony między innymi w: • wysokiej jakości sprzęt AGD: lodówkę, zamrażarkę, piekarnik, mikrofalówkę, zmywarkę, płytę grzewczą oraz okap kuchenny, pralkę, • ekskluzywne, robione na wymiar meble kuchenne /szuflady wyposażone w mechanizm samozamykający/ • sprzęt RTV o wysokim standardzie: telewizory, zestaw stereofoniczny, miniwieża, • stylowe meble: stoły, krzesła, komódki, szafy, półki, łóżka, narożniki, stoliczki nocne, toaletka, regały, biurka, fotele, • przedmioty codziennego użytku np. naczynia, wyposażenie łazienek /panel z hydromasażem/ • lustra, bibeloty, obrazy, firanki, zasłonki, wykładzina, dywan Omawiane wyposażenie domu /częściowo widoczne na zdjęciach/ jest również przedmiotem transakcji i pozostaje do dyspozycji kupującego. Tak więc dom jest przystosowany do natychmiastowego zamieszkania.

Budynek gospodarczy wybudowano częściowo z cegły oraz z siporexu. Stolarka okienna PCV. Okna częściowo wyposażone w żaluzje. Wystawa okien na wschód i zachód. Dach pokryty gontami papowymi. Ogrzewanie piecem gazowym. Budynek należy otynkować oraz wykończyć wewnątrz.

W skład pomieszczeń budynku gospodarczego według projektu wchodzi: sala konsumentów około 110m<sup>2</sup>, przedsionek-hall 15m<sup>2</sup>, aneks sali 26m<sup>2</sup>, pokój do tańca o powierzchni około 42m<sup>2</sup>, szatnia dla gości 7,4m<sup>2</sup>, WC dla kobiet i mężczyzn z przedsionkiem izolacyjnym około 8m<sup>2</sup>, komunikacja +rozdzielnia kelnerska około 12m<sup>2</sup>, przygotowalnia brudna oraz magazyn około 12m<sup>2</sup>, WC personelu około 18m<sup>2</sup>, pomieszczenie socjalne+ gospodarcze około 6m<sup>2</sup>, kuchnia termiczna z przygotowalnią około 19m<sup>2</sup>, zmywalnica naczyń stołowych około 6m<sup>2</sup>. Do dyspozycji jest projekt techniczny adaptacji „Sali wielofunkcyjnej”. Budynek gospodarczy zwany „Salą wielofunkcyjną” jest do wykończenia, można go zagospodarować według własnych pomysłów i potrzeb. Istnieje możliwość zaadoptowania poddasza użytkowego stanowiącego część budynku gospodarczego o powierzchni około 60m<sup>2</sup>.

Zarówno budynek mieszkalny jak i budynek przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej zwany „salą wielofunkcyjną”, mają odrębnie wykonane przyłącze elektryczne /w tym prąd trójfazowy tzw. siła/ i gazowe oraz osobne szamba. Przyłącze wodne jest wspólne dla obu budynków, lecz istnieje możliwość założenia podlicznika dla budynku gospodarczego. Dodatkowo w ogrodzie zainstalowano studnię głębinową. Studnia jest czynna, a woda zalecana jest do podlewania ogrodu.

Ogród o powierzchni ok. 1200m<sup>2</sup> starannie utrzymany, zadbane i obsadzone zarówno drzewami jak i krzewami ozdobnymi min.: tujami, świerkami srebrnymi, świerkiem kanadyjskim, modrzewiem, jodłą kalifornijską, wierzbą, perukowcem oraz winoroślą.

Nieruchomość jest ogrodzona płotem o zróżnicowanej formie. Większa część płotu około połowa wykonana jest z słupków betonowych, przęseł metalowych z blachy trapezowej, u nasady zakończonych drewnianą belką. Pozostałą część ogrodzenia wykonano z przęseł metalowych osadzonych w słupkach betonowych oraz z siatki. Brama wjazdowa i furtka są otwierane na pilota.

Nieruchomość położona jest w bardzo atrakcyjnym miejscu. W pobliżu znajduje się szkoła, przedszkole, sklepy, przychodnia, kort tenisowy oraz tereny spacerowe. Dojazd komunikacją miejską autobusem nr 58, 94 i 247. Szybki dojazd zarówno do centrum Poznania jak i do autostrady.