

Obiekt, 1,804 m², Szczecin

Obiekt na sprzedaż - Szczecin

cena **6 480 000 zł**

pow. całkowita: **1 804,00 m²** pow. działki: **1 890,00 m²**



OFERTA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ / KOMERCYJNEJ (MIX-USE)

Biurowiec z kompleksem 2 hal magazynowych oraz utwardzonym placem manewrowo-składowym

Lokalizacja: Szczecin, Prawobrzeże - Os. Słoneczne

NAJWAŻNIEJSZE PARAMETRY W SKRÓCIE:

- **Łączna powierzchnia użytkowa budynków: 1 803,89 m²**

o Powierzchnia biurowo-socjalno-usługowa: **464,97 m²**

o Łączna powierzchnia magazynowo-produkcyjna (2 hale): **1 338,92 m²** (1 004,44 m² + 334,48 m²)

- **Powierzchnia gruntu: 0,1890 ha (1 890 m²)** - 2 działki ewidencyjne tworzące zwartą, funkcjonalną całość

- **Teren zewnętrzny:** W całości ogrodzony z szeroką bramą wjazdową, utwardzony plac składowy i manewrowy z miejscami postojowymi
- **Stan obiektów:** Bardzo dobry / gotowy do natychmiastowego użytkowania lub komercjalizacji (obiekt wysprzątany, nieużytkowany)

1. STRATEGICZNA LOKALIZACJA I DOSKONAŁA KOMUNIKACJA

Nieruchomość zlokalizowana jest w prawobrzeżnej strefie komercyjnej Szczecina (Dąbie / rejon os. Słonecznego) w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Andrzeja Struga - głównej osi transportowej Prawobrzeża.

- **Logistyka i tranzyt międzynarodowy:** Błyskawiczny i bezkolizyjny wyjazd na drogi ekspresowe **S3, A6** oraz drogi krajowe w kierunku Stargardu, Gryfina, Portu Morskiego Szczecin-Świnoujście oraz przejść granicznych z Niemcami.
- **Dostęp dla transportu ciężkiego:** Dojazd utwardzoną drogą przystosowaną do sprawnej obsługi samochodów dostawczych i transportu ciężarowego (TIR).
- **Komunikacja miejska i zaplecze pracownicze:** Zaledwie **100-300 m (2-5 minut pieszo)** do przystanków autobusowych (Struga Zajeżdźnia), zapewniających bezpośredni dojazd dla kadry pracowniczej z całego Szczecina.
- **Otoczenie biznesowe:** Wykształcona strefa usługowo-handlowo-magazynowa o dużym natężeniu ruchu gospodarczego (w sąsiedztwie salony samochodowe, hurtownie, markety specjalistyczne i centra logistyczne), co zapewnia rozpoznawalność i stały popyt na usługi w tym rejonie.

2. SZCZEGÓŁOWY OPIS BUDYNKÓW I INFRASTRUKTURY

Nieruchomość stanowi zwarty, doskonale zaplanowany kompleks komercyjny składający się z **reprezentacyjnego budynku biurowo-magazynowego (z halą nr 1)** oraz **dobudowanej nowoczesnej hali magazynowej (hala nr 2)**, z bezpośrednią komunikacją wewnętrzną.

A. Reprezentacyjny budynek biurowo-usługowy z halą główną

- **Powierzchnia zabudowy:** 714,00 m² | **Powierzchnia całkowita:** 1 514,70 m² | **Powierzchnia użytkowa:** 1 469,41 m²

Część frontowa (biurowiec 3-kondygnacyjny częściowo podpiwniczony-kotłownia):

- **Parter:** Strefa bezpośredniej obsługi klienta / handlowa, wydawanie towaru, pomieszczenia socjalno-sanitarne, kotłownia oraz podręczne magazyny.
- **I i II Piętro:** Nowocześnie zaaranżowane gabinety biurowe, otwarta przestrzeń biurowa, sale konferencyjne, pokoje socjalne, toalety oraz archiwum.
- **Standard wykończenia:** Podłogi wyłożone panelami wysokiej klasy ścieralności i gresiem, gładzone ściany, okna PCV, klimatyzacja w sali konferencyjnej, sanitariaty w pełnej glazurze i terakocie, sufity modułowe z wełny mineralnej.

Część magazynowa nr 1 (Hala dwukondygnacyjna w 2. linii zabudowy):

- **Parter:** Przestronna, wysoka hala magazynowa z posadzką cementową malowaną, bezpośrednim dostępem przez bramę rozładunkową oraz wentylacją mechaniczną.
- **Piętro:** Sala ekspozycyjna, pomieszczenia pomocnicze, dodatkowe magazyny podręczne oraz doświetlone gabinety biurowe.
- **Konstrukcja:** Trwała technologia mieszana - szkielet żelbetowy w części magazynowej połączony z tradycyjną technologią murowaną (bloczki gazobetonowe, pustak ceramiczny, docieplenie wełną mineralną 8 cm i styropianem).

B. Dobudowana hala magazynowo-składowa (Hala nr 2)

- **Powierzchnia zabudowy:** 348,00 m² | **Powierzchnia użytkowa:** 334,48 m²
- **Charakterystyka:** Hala o konstrukcji stalowej, bezpośrednio połączona z głównym kompleksem.
- **Przeznaczenie:** Magazynowanie wysokiego składowania, strefa kompletacji lub lekka produkcja. Obiekt czysty, suchy, regularnie konserwowany, w pełni gotowy do natychmiastowego użytkowania.
- **Instalacje:** Wyposażona we własną instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

UWAGA ! - przy sprzedaży dla tego obiektu wystawiana jest faktura VAT na cenę składową ceny głównej: 1 500 000 zł brutto (VT 23%).

C. Zewnętrzny Plac Składowo-Manewrowy i Parking

- **Nawierzchnia:** Utwardzona na całej powierzchni manewrowo-parkingowej.
- **Bezpieczeństwo i dostęp:** Działka w całości ogrodzona, szeroka brama wjazdowa przystosowana do ruchu pojazdów ciężarowych i dostawczych bezpośrednio od ul. Piskorskiego.
- **Funkcja:** Plac manewrowy, miejsca postojowe dla pracowników i klientów oraz strefa zewnętrznego składowania materiałów/kontenerów.

3. INSTALACJE I DANE TECHNICZNE

- **Ogrzewanie:** Własna, nowoczesna kotłownia gazowa z piecem nowej generacji o mocy **90 kW** (zainstalowany ok. 2 lata temu).
- **Pełne media miejskie:**
 - Wodociąg miejski oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.
 - Gaz sieciowy.
 - Sieć elektroenergetyczna o wysokim przydziale mocy.
 - Sieć telekomunikacyjna i teletechniczna.
- **Wentylacja i Klimatyzacja:** Wentylacja grawitacyjna oraz mechaniczna wywiewna w częściach halowych, klimatyzacja w reprezentacyjnej sali konferencyjnej.
- **Bezpieczeństwo pożarowe:** Przegrody i drzwi techniczne w klasach odporności ogniowej EI 30 oraz przeszklenia EI 60.

4. POTENCJAŁ PLANISTYCZNY I PRZEZNACZENIE (MPZP)

Nieruchomość objęta jest obowiązującym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Stare Dąbie** (Teren elementarny **D.D.7028.MC**):

- **Przeznaczenie podstawowe:** Wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska - mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa.
- **Parametry inwestycyjne:**
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy: do **100% w parterze**, powyżej parteru do **65%**.
 - Dopuszczalna wysokość zabudowy: do **15-17 m**.
- **Potencjał deweloperski / rekonwersyjny:** Zapisy planu umożliwiają w przyszłości nie tylko dalszą rozbudowę i modernizację istniejącej bazy usługowo-magazynowej, ale także realizację nowej inwestycji mieszkaniowo-usługowej lub biurowej o wysokiej intensywności.

5. ANALIZA POTENCJAŁU INWESTYCYJNEGO

Obiekt stanowi doskonałą lokatę kapitału dla inwestora poszukującego stabilnego strumienia cash flow z komercjalizacji na wynajem (np. dla firm z branży e-commerce, hurtowni, dystrybucji, serwisu, centrali firmowej):

- **Powierzchnia magazynowa łączna:** 1 338,92 m² (rynkowa stawka najmu: 25,00 PLN/m²)
- **Powierzchnia biurowo-usługowa:** 464,97 m² (rynkowa stawka najmu: 40,00 PLN/m²)
- **Szacowany Potencjalny Dochód Brutto (PDB):** > **524 500 PLN rocznie**
- **Szacowany Dochód Operacyjny Netto (DON):** ~**427 000 PLN rocznie** (po uwzględnieniu bufora na

pustostan i pełnych kosztów utrzymania)

- **Rentowność / Stopa kapitalizacji (Cap Rate): 6,75%**

6. STATUS PRAWNY

- **Przedmiot sprzedaży:** Prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem odrębnej własności posadowionych budynków.
- **Księgi wieczyste:** Nieruchomość bez roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich (Działy III i IV wolne od wpisów obciążających).

PODSUMOWANIE DLA INWESTORA:

Nieruchomość łączy w sobie uniwersalność funkcjonalną (mix-use: biura + 2 hale + plac), znakomitą infrastrukturę techniczną, bezkonkurencyjny punkt logistyczny z bezpośrednim oknem na S3/A6 oraz długoterminowy potencjał wartości gruntu wynikający z MPZP.

Zapraszamy do kontaktu w celu uzyskania szczegółowej dokumentacji oraz umówienia prezentacji obiektu.

Robert Nowak
Doradca ds. nieruchomości

Email: robert.nowak@inwestor.com.pl
Telefon: +48 503 879 350
WhatsApp: +48 512 466 004

INWESTOR NIERUCHOMOŚCI - Agenci PRO

Nie znalazłeś oferty, która Cię interesuje? Znajdziemy dla Ciebie najlepszą.
ZADZWOŃ, w naszej ofercie posiadamy również niepublikowane nieruchomości.

Kupując z nami, otrzymujesz 10% zniżki na zakupy w Leroy Merlin !!

Gwarantujemy najlepsze ceny nieruchomości.
Bezpłatnie załatwimy Ci najlepszy kredyt hipoteczny.
Bezpłatnie wycenimy Twoją nieruchomość.
Pomożemy w załatwieniu spraw spadkowych i innych sprawach prawnych.
Pomożemy w doborze ekipy remontowej i przeprowadzkowej.

Czuj się bezpieczny !!! Posiadamy ubezpieczenie OC na 1.000.000 EURO

Chcesz szybko sprzedać swoją nieruchomość?
*** ZADZWOŃ 604 11 12 13 *** PŁACIMY GOTÓWKĄ *** DECYZJA W TYM SAMYM DNIU***
Kupujemy domy, mieszkania, działki.
W każdym stanie również zadłużone, do kapitalnego remontu z trudną sytuacją prawną.

Oferta wysłana z programu dla biur nieruchomości ASARI CRM (asaricrm.com)

informacje ogólne

Symbol	INW35323	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Rodzaj obiektu	PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWY	Rodzaj budynku	MAGAZYNOWO-BIUROWY
Powierzchnia całkowita	1 804, 00 m²	Powierzchnia działki	1 890, 00 m²
Rok budowy	1998	Ilość pięter	2
Ogrzewanie	C.O. WŁASNE	Cena za m2	3 592, 02 PLN
Cena 	6 480 000, 00 PLN		

informacje dodatkowe

Forma własności	INNA	Forma własności działki	UŻ. WIECZYSTE
Droga dojazdowa	ASFALTOWA	Źródło c.w.	PIEC GAZOWY
Instalacje w obiekcie	ELEKTRYCZNA, WODNA, KANALIZACJA, GAZOWA	Energia elektryczna	✓
Podłączony gaz	✓	Podłączony wodociąg	✓
Podłączona kanalizacja	✓		



więcej ofert na stronie www.dobryadres.pl