

Wolno stojący, 250 m², Modrzewie
Dom na sprzedaż - Modrzewie

cena **821 000 zł**liczba pokoi: **7**pow. całkowita: **250,00**
m²pow. działki: **4 884,00**
m²

Na sprzedaż nieruchomość składająca się z 2 działek o łącznej powierzchni **4 884 m²**, położona w miejscowości Modrzewie (gm. Goleniów). Oferta obejmuje dom wolnostojący nadający się pod wynajem dla pracowników oraz dodatkową, niezabudowaną działkę z opcją podziału i odsprzedaży.

Kluczowe Parametry Oferty

- **Cena ofertowa za całość: 821 000 zł**
- **Łączna powierzchnia gruntu: 4 884 m²** (2 odrębne działki w ewidencji)
- **Działka nr 1 (z domem):** Teren zabudowany z możliwością wydzielenia i sprzedaży **1 dodatkowej działki budowlanej**.
- **Działka nr 2 (niezabudowana):** Niezależny grunt o pow. **2 200 m²** - idealna pod WZ i dalszą odsprzedaż lub zabudowę.
- **Układ budynku:** 3 mieszkania (7 pokoi, 2 kuchnie, 2 łazienki, 1 toaleta).

- **Baza noclegowa:** 16 gotowych miejsc dla pracowników.
- **Adaptacja poddasza:** Dodatkowa przestrzeń **67 m2** (ze skosami) na kolejne pokoje, łazienkę i kuchnię.

Kompleks składa się z 2 działek, co umożliwia elastyczną strategię spieniężenia gruntu:

- **Działka niezabudowana (2 200 m2)**, dla której można wystąpić o Warunki Zabudowy (WZ) i sprzedać w całości lub podzielić na mniejsze działki budowlane.
- **Wydzielenie działki z terenu przy domu:** Z pierwszej działki można geodezyjnie wydzielić jeszcze jedną parcelę (z przodu nieruchomości), uzyskać WZ i odsprzedać.

Sprzedaż **dwóch wydzielonych działek z WZ** pozwala odzyskać znaczną część kwoty zakupu. Dzięki temu efektywny koszt zakupu samego budynku z 16 miejscami noclegowymi staje się wyjątkowo niski, a rentowność (ROI) z najmu drastycznie rośnie.

Układ Funkcjonalny Budynku (16+ Miejsc Noclegowych)

Nieruchomość została podzielona na 3 mieszkania:

- **7 przestronnych pokoi** - urządzonych z myślą o wynajmie pracowniczym (16 łóżek).
- **2 zaplecza kuchenne** - w pełni wyposażone do codziennego użytku dla większej liczby mieszkańców.
- **2 łazienki + osobna toaleta** - gwarantujące sprawne funkcjonowanie przy pełnym obłożeniu.
- **Poddasze do adaptacji (67 m2):** Otwarta przestrzeń ze skosami do wykończenia na kolejne pokoje lub odrębną strefę mieszkalną (możliwość powiększenia bazy do 20-22 miejsc).

Węzeł S6 i Tunel Police-Goleniów

Nieruchomość leży przy samej trasie powstającej Zachodniej Obwodnicy Szczecina (S6) z podwodnym tunelem pod Odrą:

- **Gwarancja obłożenia (2026-2033):** Faza budowy drogi ekspresowej generuje potężne zapotrzebowanie na noclegi dla podwykonawców i kadry inżynierskiej.
- **Skokowy wzrost wartości:** Po uruchomieniu tunelu czas dojazdu do Polic i Szczecina ulegnie drastycznemu skróceniu, zmieniając Modrzewie w kluczowy punkt logistyczny regionu.

Oferta typu bezpośredniego. Koszty pośrednictwa ponosi Sprzedający.

Pomimo, iż Doradcy UBERNA NIERUCHOMOŚCI przykładają szczególną staranność do rzetelnego prezentowania informacji o nieruchomości, nie zawsze jest możliwa weryfikacja wszystkich danych przekazanych przez właściciela lub osoby trzecie w związku z tym opisy mają charakter wyłącznie informacyjny i mogą podlegać aktualizacji - zalecamy ich osobistą weryfikację. Również pomimo naszych starań do opisów mogą wkrąść się błędy.

Oferta, dotycząca nieruchomości stanowi zaproszenie do rokowań, zgodnie z art. 71 Kodeksu Cywilnego i nie stanowi oferty określonej w art. 66 i następnych KC oraz innych właściwych przepisów prawnych.

Zdjęcia oraz filmy w ogłoszeniach są własnością UBERNA NIERUCHOMOŚCI z siedzibą w Goleniowie, co oznacza zakaz kopiowania całości lub fragmentów bez uzyskania stosownej zgody.

Informujemy, że administratorem danych osobowych, które pozyskane mają zostać na potrzeby nawiązania kontaktu/udzielenia odpowiedzi w związku ze zgłoszonym zapytaniem o ofertę nieruchomości będzie Uberna Nieruchomości (info@uberna.pl). Jeśli nie chcesz otrzymywać ofert odpisz "NIE". Masz prawo wglądu do swoich danych osobowych, ich weryfikacji oraz żądania do ich usunięcia w każdej chwili.

Za Nami już ponad 3600 pomyślnie zrealizowanych transakcji. Działamy na rynku nieruchomości 22 lat. Załatwiamy kompleksowo we współpracy z doradcami kredytowymi formalności kredytowe proponując ofertę 25 banków. Jesteśmy ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 200 000 EURO. Nasze oferty są dostępne na ponad 50 portalach polskich oraz dodatkowo na ponad 25 portalach na całym świecie. Uczestniczymy w Zachodniopomorskim Systemie Wymiany Ofert z ponad 80 biurami. Zajrzyj na www.uberna.pl znajdziesz tam: domy w Goleniowie, mieszkania w Goleniowie, działki w Goleniowie, lokale w Goleniowie, obiekty w Goleniowie, zachodniopomorskie nieruchomości, nieruchomości komercyjne - cała Polska, apartamenty w górach i nad morzem.

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

informacje ogólne

Symbol	UBR23326	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Rodzaj domu	WOLNO STOJĄCY	Liczba pokoi	7
Powierzchnia całkowita	250, 00 m²	Powierzchnia użytkowa	206, 00 m²
Powierzchnia działki	4 884, 00 m²	Rok budowy	2008
Ilość pięter	2	Standard	DO ADAPTACJI
Materiał ścian	YTONG	Rodzaj okien	PCV
Cena za m2	3 284, 00 PLN	Cena 	821 000, 00 PLN

informacje dodatkowe

Typ kuchni	OTWARTA	Liczba łazienek	3
Droga dojazdowa	UTWARDZONA	Źródło c.w.	PALIWA STAŁE
Ogrzewanie	C.O. WŁASNE, PALIWO STAŁE, PIEC	Garaż	✓

instalacje

Energia elektryczna	✓	Podłączony wodociąg	✓
---------------------	---	---------------------	---