



3 warianty inwestycji | działka 1659m² | stylowy budynek 1299m²

Numer oferty	6603
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	2 390 000 PLN
Powierzchnia	1 299,07 m ²
Cena za m ²	1 839,78 PLN / m ²
Liczba pokoi	30

i Opis oferty

BRAK DODATKOWYCH OPŁAT ORAZ PROWIZJI (0%).

Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość inwestycyjna - stylowy, historyczny budynek dawnej szkoły, położony w Świętochłowicach przy ul. Szkolnej.

Nieruchomość wyróżnia się charakterystyczną ceglana architekturą, reprezentacyjnym wyglądem oraz dużymi możliwościami adaptacyjnymi. Dzięki korzystnemu układowi funkcjonalnemu, wysokim pomieszczeniom i zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi interesującą propozycję zarówno dla inwestora poszukującego nieruchomości dochodowej, jak i podmiotu planującego prowadzenie własnej działalności.

Nieruchomość posiada **powierzchnię użytkową 1299,07m²** na którą składają się:

- * **Przyziemie** - 253m² (wysokość pomieszczeń ok. 2,6m)
- * **Parter** - 289,29m² (wysokość pomieszczeń ok. 3,5m)
- * **1 piętro** - 293,74m² (wysokość pomieszczeń ok. 3,5m)
- * **2 piętro** - 291,31m² (wysokość pomieszczeń ok. 3,5m)
- * **Poddasze** (obecnie nieużytkowe) - 317,05m² po podłodze, **171,73m²** powierzchni użytkowej.

Znaczna część ścian wewnętrznych ma charakter działowy, co zapewnia dużą elastyczność w projektowaniu nowego układu pomieszczeń.

Wysokie wnętrza, duże przeszklenia i charakterystyczna architektura budynku **stwarzają możliwość stworzenia przestrzeni o ponadstandardowym charakterze.**

Dla zainteresowanych inwestorów dostępna jest dokumentacja techniczna, w tym inwentaryzacja oraz przekroje budynku.

Dla potencjalnego nabywcy istnieją 3 możliwości inwestycyjne:

1. ADAPTACJA NA DZIAŁALNOŚĆ MEDYCZNĄ, USŁUGOWĄ LUB BIUROWĄ

Budynek stanowi atrakcyjną propozycję dla podmiotów poszukujących większej, samodzielnej siedziby. Ze względu na powierzchnię, wysokość pomieszczeń, możliwości aranżacyjne oraz reprezentacyjny charakter nieruchomości można rozważyć adaptację między innymi na: prywatną klinikę medyczną lub centrum specjalistyczne, centrum rehabilitacji i fizjoterapii, gabinety lekarskie i diagnostyczne, placówkę edukacyjną lub szkoleniową, siedzibę firmy lub centrum biurowe oraz inne usługi wymagające większej powierzchni.

Istnieje również możliwość dobudowania windy zewnętrznej, co może mieć istotne znaczenie przy dostosowaniu budynku do funkcji medycznych lub biurowych.

2. INWESTYCJA POD WYNAJEM DŁUGOTERMINOWY – SZACOWANE ROI 8–8,5%

Drugim wariantem jest zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem długoterminowy. Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnym najemcą, który wyraził zainteresowanie wynajmem nieruchomości w formule 10 + 10 lat. Jest to podmiot funkcjonujący na rynku od ponad 30 lat, posiadający ugruntowaną pozycję w swojej branży. Wstępne założenia inwestycyjne wskazują na możliwość osiągnięcia szacowanej rocznej stopy zwrotu na poziomie 8–8,5%. To interesująca propozycja dla inwestora nastawionego na długoterminowy dochód z nieruchomości. Szczegółowe informacje dotyczące potencjalnego najemcy, warunków najmu oraz założeń finansowych udostępniam podczas indywidualnej rozmowy. Przedstawiona stopa zwrotu ma charakter szacunkowy i nie stanowi gwarancji osiągnięcia określonego wyniku inwestycyjnego. Umowa najmu nie została jeszcze zawarta.

3. PROJEKT MIESZKANIOWY – OKOŁO 21 LOKALI + MOŻLIWOŚĆ ROZBUDOWY

Trzecim scenariuszem jest adaptacja budynku na cele mieszkaniowe oraz wykorzystanie potencjału niezabudowanej części działki. Z przeprowadzonej wstępnej analizy wynika możliwość wydzielenia około 21 mieszkań o powierzchni około 30 m² w istniejącym budynku oraz realizacji dodatkowej zabudowy mieszkaniowej o powierzchni około 1350 m² PUM, zgodnie z założeniami analizy chłonności i zapisami MPZP.

Wariant ten daje możliwość stworzenia większego projektu deweloperskiego, łączącego adaptację istniejącej zabudowy z realizacją nowego budynku. Szczegóły dotyczące analizy chłonności, koncepcji podziału oraz możliwości zabudowy przedstawiam zainteresowanym inwestorom. Wskazane liczby stanowią założenia koncepcyjne i wymagają potwierdzenia na etapie projektowym oraz uzyskania odpowiednich uzgodnień i decyzji.

Stan techniczny budynku należy określić jako do generalnego remontu. Stropy betonowe. Okna plastikowe (2-szybowe), papa na dachu wymieniona kilka lat temu. 3 lata temu wykonano również izolację fundamentu z dwóch stron budynku.

Media - podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, woda i kanalizacja miejska, prąd, gaz, internet.

Budynek znajduje się **na działce o powierzchni 1659 m²**, z utwardzonym placem za budynkiem, umożliwiającym **parkowanie kilkunastu samochodów**.

Nieruchomość położona jest przy **ul. Szkolnej w Świętochłowicach**, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, placówek edukacyjnych oraz punktów usługowych. Istotnym atutem lokalizacji jest dogodny dostęp do Drogowej Trasy Średnicowej (DTŚ), zapewniającej sprawne połączenie z pozostałymi miastami aglomeracji śląskiej. Położenie w zurbanizowanej części miasta sprzyja zarówno działalności usługowej, jak i realizacji funkcji mieszkaniowej.

Budynek został wzniesiony w latach 1903–1905. Nieruchomość wyróżnia się ponad 120-letnią historią, charakterystyczną elewacją z czerwonej cegły, dekoracyjnymi detalami architektonicznymi oraz wysokimi, przestronnymi wnętrzami. Historyczny charakter budynku stwarza możliwość stworzenia reprezentacyjnej siedziby firmy, prywatnej placówki medycznej lub wyjątkowego projektu mieszkaniowego, łączącego zabytkową architekturę ze współczesnymi rozwiązaniami.

Cena bez VAT. Nieruchomość ustawowo zwolniona. Istnieje możliwość opodatkowania transakcji wspólnym oświadczeniem stron. Nieruchomość oferuje kilka odmiennych możliwości inwestycyjnych, które można dopasować do indywidualnej strategii nabywcy. Zainteresowanym osobom chętnie udostępnię dodatkowe materiały, dokumentację techniczną oraz szczegółowe informacje dotyczące wariantu najmu długoterminowego i potencjału deweloperskiego.

Zapraszam do kontaktu telefonicznego oraz umówienia prezentacji nieruchomości.

Mateusz Pytlarz

Zapewniamy profesjonalną bezpłatną obsługę kredytową, oraz pomoc w przeprowadzeniu wszelkich formalności związanych z transakcją i notariuszem. Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

✉ Kontakt



👤 Mateusz Pytlarz

✉ mp@novainvestment.pl

☎ 537229916

📠 537229916

📍 Nova Investment Młodych Patriotów 9-11, 44-100 Gliwice