

## Mieszkanie dwupoziomowe w segmencie skrajnym



Numer oferty	<b>113</b>
Typ transakcji	<b>Sprzedaż</b>
Cena	<b>1 350 000 zł</b>
Powierzchnia	<b>96,60 m<sup>2</sup></b>
Cena za m <sup>2</sup>	<b>13 975,16 zł / m<sup>2</sup></b>
Liczba pokoi	<b>5</b>

### **i** OPIS OFERTY

**Myśliwiec Nieruchomości przedstawia na sprzedaż lokal mieszkalny w segmencie budynku położonego w Krakowie przy ul. Fabrycznej, w dzielnicy Grzegórzki. Obecnie w pełni wynajęty generuje stopę zwrotu na poziomie 5,5%, oraz może być w dalszym ciągu wynajmowany bez nakładów finansowych. Można także podnieść jego standard wykończenia, co w połączeniu z topową lokalizacją da jeszcze lepsze ROI. Lokal doskonale sprawdzi się również pod własne cele mieszkaniowe z racji dostępnego do użytku terenu wokół budynku.**

### OPIS BUDYNKU

Nieruchomość została wybudowana w latach 30, posiada konstrukcję tradycyjną murowaną i jest ocieplona. Na dachu położona jest blachodachówka. Stolarka okienna wymieniona - PCV i nowa drewniana. Schody i podłogi zostały wykonane z drewna, a w łazienkach z płytek. Za ogrzewanie budynku i ciepłej wody użytkowej odpowiada piec gazowy zlokalizowany w kotłowni. Wewnątrz tynki gipsowe i gładzie, na zewnątrz tynk mineralny w kolorze szarym.

Dom posiada dwie kondygnacje mieszkalne i dodatkową część poddasza o powierzchni 10,2 m<sup>2</sup>, która może zostać zaadaptowane na kolejne pokoje. Dodatkowo przynależą do niego trzy piwnice - 6,8 m<sup>2</sup>, 5,2 m<sup>2</sup> oraz 7,3 m<sup>2</sup>.

Parter składa się z przedpokoju, przestronnej kuchni, wyposażonej łazienki oraz dwóch dużych pokoi.

Poddasze składa się z korytarza, łazienki, trzech osobnych pokoi i wspomnianej niezaadaptowanej części.

Do budynku doprowadzony gaz, kanalizacja i woda miejska, sieć energetyczna. Wszystkie instalacje w nieruchomości przechodzą regularne przeglądy, są wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i nie wymagają dodatkowych nakładów.

Najnowsze większe nakłady remontowe w budynku to: wymiana dachu i instalacji elektrycznej w 2005 roku oraz wykonanie nowej instalacji gazowej w 2012 roku, remont elewacji i ocieplenie budynku w 2022 roku.

### OPIS DZIAŁKI I LOKALIZACJA

Budynek położony jest na działce o powierzchni 636 m<sup>2</sup>, o wymiarach 18,5 m na 36 m. Teren posiada ogrodzenie metalowe.

Okolice to głównie nowe budynki wielorodzinne i biurowce. Do przystanku tramwajowego Fabryczna - 5 min pieszo, do autobusowego Cystersów - 6 minut.

W okolicy znajdziemy wszelkie udogodnienia: sklepy, przychodnie, restauracje, przedszkola, szkoły.

Wraz z budynkiem nabywany jest udział w działce na której się on znajduje, oraz

służebności przejścia i przejazdu zapewniające jego dostęp do drogi publicznej.  
Wg. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działka znajduje się w terenie oznaczonym jako 2ZP - tereny zieleni urządzonej.

#### **DODATKOWE INFORMACJE**

- budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- nieruchomość posiada własną Księgę Wieczystą, bez obciążeń i hipoteki
- lokal w razie zainteresowania mógłby być dostępny w ciągu 3 miesięcy dla nowego nabywcy

#### **CENA**

1.350.000 PLN do negocjacji

Zachęcam do umówienia się na prezentację nieruchomości, aby na własne oczy przekonać się o jej potencjale.

To idealna propozycja dla osób, które chcą zainwestować w nieruchomość w atrakcyjnej lokalizacji, z perspektywą na przyszłość. Dom w Krakowie to nie tylko doskonała inwestycja na lata, ale również dobre miejsce do życia.

#### **KONTAKT**

 **Jakub Myśliwiec**

 731 053 592

(tel:731 053 592)



biuro@mysliwiec.nieruchomosci.pl



**Myśliwiec Nieruchomości Krak...**



Oferta wysłana z programu IMO dla pośredników  
(<https://www.imo.pl>).