PROSPEKT INWESTYCYJNY · DLA FIRM

Kiełczynek 31 · gm. Książ Wielkopolski · 15 km od Śremu

336 m² gotowe na Twoją firmę

Murowany dom z 9 pokojami na ogrodzonej działce 1200 m² w terenie usługowym. Hostel pracowniczy na 18–26 miejsc albo siedziba firmy z biurami – bez budowy, bez czekania.

The Post
WŁAŚCICIEL + INWESTOR

CENA OFERTOWA · DO NEGOCJACJI

1 764 000 zł

ok. 5 240 zł za m² · meble i wyposażenie w cenie · wydanie od razu



EP 28,47
KWH/(M²·ROK) · 100% OZE

336,55 m²	9 pokoi	1200 m²	2005
powierzchnia użytkowa	18–26 miejsc noclegowych	działka, teren usługowy	rok budowy · pozwolenie na użytkowanie

Dlaczego ten dom skraca drogę do decyzji

Firma kupująca nieruchomość pyta o cztery rzeczy: czy można tu legalnie prowadzić działalność, czy budynek jest gotowy, ile kosztuje utrzymanie i czy dokumenty są czyste. Tu wszystkie cztery odpowiedzi brzmią „tak”.







Teren usługowy

Obowiązujący plan miejscowy – działalność usługowa nieuciążliwa. Bez procedury warunków zabudowy.

Gotowy do wejścia

Pozwolenie na użytkowanie, meble i AGD w cenie, wydanie od razu po zakupie.

3,5 t pelletu rocznie

Ściany 50 cm, dach z 25 cm wełny, kocioł klasy 5 na gwarancji. EP 28,47 przy wymaganych 70.

Czysta księga

Bez hipotek i służebności, jeden właściciel, sprzedaż bezpośrednia bez pośrednika.

Pierwszy krok nic nie kosztuje: oględziny w dowolny dzień tygodnia, dokumenty do wglądu na miejscu, decyzja po obejrzeniu – nie przed.

9
osobnych pokoi 10–29 m²

2+2
łazienki i WC (piętro do wykończenia)

3
wejścia: front, podwórko, piwnica

6
kamer monitoringu, światłowód w domu

2 lokale
piętro można wydzielić z osobnym wejściem

Jeden budynek, dwa gotowe scenariusze

Wiele osobnych pokoi, duża kuchnia, salon i zaplecze piwniczne. Układ pasuje tam, gdzie liczy się liczba pomieszczeń i parking, a nie ogród.



A Hostel pracowniczy

18–26 miejsc w 9 pokojach, bez przebudowy ścian

Kuchnia 25 m² i salon z kominkiem jako część wspólna

Plac na busy dowożące na zmiany, ogrodzenie, monitoring

Zakłady Śremu, Gostynia, Środy, Jarocina i hub Gądki/Robakowo w zasięgu dojazdu

Dla agencji pracy, pracodawcy z regionu, inwestora pod najem



B Siedziba firmy

Pokoje z parkietem na gabinety, salon jako sala spotkań

Kuchnia jako zaplecze socjalne, piwnica na archiwum i magazyn podręczny

Parking dla klientów i floty, miejsce na wiatę lub halę na działce

Piętro jako osobny lokal: biuro na dole, kwatery lub najem na górze

Dla firmy z Jarocina, Gostynia, Wrześni czy Leszna, która chce być bliżej Poznania



Parter

kuchnia · 4 pokoje · łazienka · WC · wiatrołap
wysokość 2,70 m · parkiet dębowy w pokojach

POMIESZCZENIE	M²	WYMIAR
Kuchnia z jadalnią	**25,2**	4,5 × 5,6
Pokój 1	**23,9**	5,1 × 4,7
Pokój 2	**10,5**	2,5 × 4,2
Pokój 3	**22,5**	4,5 × 5,0
Pokój 4 – salon z kominkiem	**29,4**	7,0 × 4,2
Łazienka: wanna, prysznic	**9,5**	
WC	**3,0**	
Korytarz	**20,6**	9,8 × 2,1
Wiatrołap	**6,3**	2,5 × 2,5
Razem (bez schodów)	**ok. 151**	

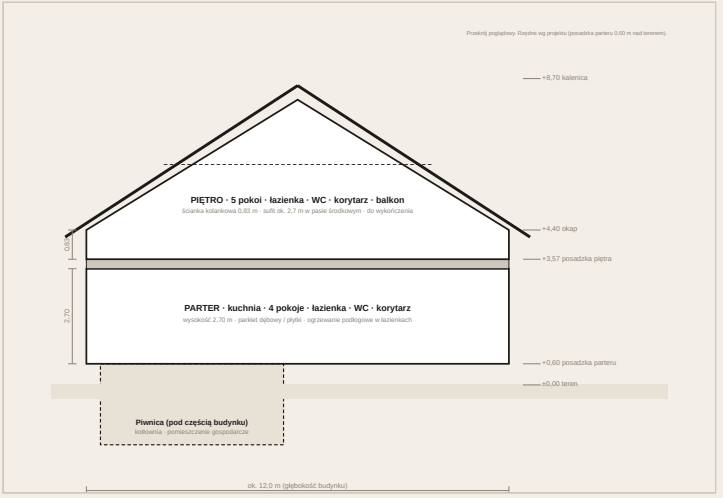
Trzy wejścia: główne przez oszklony podcień od frontu, tylne z podwórka przez ganek do kuchni, osobne do piwnicy. Salon 29,4 m² to gotowa świetlica albo sala spotkań.



Piętro

5 pokoi · łazienka · WC · balkon wzdłuż szczytu
stan surowy zamknięty – wykończenie pod własne potrzeby

Pokój 5	**19,5**
Pokój 6 (w projekcie: kuchnia)	**23,5**
Pokój 7	**23,1**
Pokój 8	**18,9**
Pokój 9 (okno-drzwi na balkon)	**18,9**
Łazienka + WC (wg projektu)	**ok. 9**
Korytarz	**23,1**
Razem piętro (bez schodów)	**ok. 136**



Piętro jako osobny lokal. Schody stoją przy ścianie bocznej celowo: można je zamknąć od środka i dobudować zewnętrzne wejście.

Hostel pracowniczy od pierwszego dnia

Przykładowe rozmieszczenie łóżek na podstawie rzutów, bez przebudowy ścian. Kuchnia i salon zostają wspólne.

18
miejsc przy 2 osobach w pokoju

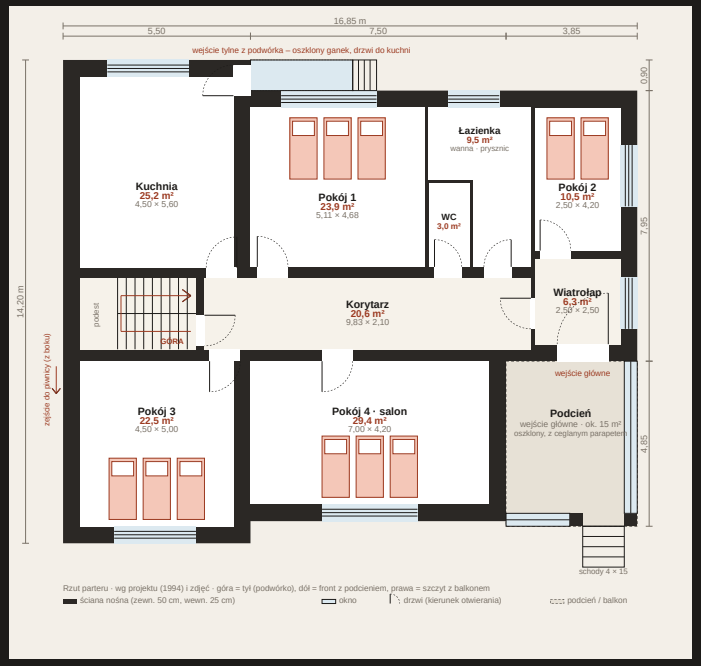
26
miejsc przy 3 osobach w pokojach ≥ 18 m²

2+2
łazienki i WC po wykończeniu piętra

RACHUNEK DLA NAJEMCY

18–26 miejsc × [stawka za miejsce] zł/mies. = [przychód] zł/mies. przy pełnym obłożeniu. Ogrzewanie całego domu ok. 3,5 t pelletu rocznie, podatek ok. 500 zł, ubezpieczenie ok. 600 zł.

Liczba miejsc orientacyjna, do potwierdzenia z wymogami sanitarnymi i ppoż. dla zamieszkania zbiorowego.



Parter: 11 miejsc w 4 pokojach



Piętro: 15 miejsc w 5 pokojach





Zbudowany solidnie, tani w utrzymaniu

BUDYNEK	Rok budowy 2005, pozwolenie na użytkowanie, zgodny z projektem. Użytkowany przez dwie osoby, stan pierwotny
ŚCIANY	**50 cm:** suporeks 24, wełna 5, styropian 5, cegła szczelinowa 12 · U = 0,27
DACH	Dachówka ceramiczna Röben, **25 cm wełny** · U = 0,14 · sprawdzony, bez przecieków
POSADZKI	Płytki w ciągach i kuchni, **parkiet dębowy** w pokojach, strop ceramiczny
OGRZEWANIE	**Kocioł na pellet klasy 5**, nowy, na gwarancji; grzejniki aluminiowe, podłogówka w łazienkach, kominek
MEDIA	Prąd trójfazowy · wodociąg · szambo, **kanalizacja i gaz w drodze** · **światłowód w budynku**
OKNA	PCV DEFOR Śrem, szyby zespolone U = 1,1, rolety zewnętrzne
BEZPIECZ.	**6 kamer**, aktualne przeglądy kominiarskie i elektryczne, piwnica sucha

ŚWIADECTWO ENERGETYCZNE · WAŻNE DO 2033

28,47 EP kWh/(m²·rok)

0 wymóg dla nowych: 70 500

Energia końcowa 142 kWh/(m²·rok), w całości z biomasy. Udział OZE 100%. Cały dom ogrzewa ok. 3,5 t pelletu rocznie.

ROCZNE KOSZTY STAŁE

Pellet, cały dom	**ok. 3,5 t**
Podatek od nieruchomości	**ok. 500 zł**
Ubezpieczenie (2 mln zł)	**ok. 600 zł**

Prąd, woda i ścieki zależą od liczby mieszkańców. Rachunki do wglądu.



Kotłownia – kocioł pelletowy klasy 5



Odkrywka ściany 50 cm



Łazienka z ogrzewaniem podłogowym



Odległości w linii prostej; drogą zwykle o 20–30% więcej. Linia przerywana: planowana S11 Poznań – Jarocin z węzłem w Nowym Mieście n. Wartą, ok. 12 km od domu.

Między Poznaniem a zakładami południowej Wielkopolski

Kiełczynek 31, 63-130 Książ Wielkopolski, pow. śremski. Przy drodze wojewódzkiej 436 (Śrem – Nowe Miasto n. Wartą), 15 km od Śremu, ok. 60 km drogą do Poznania. W promieniu 50 km: Jarocin, Gostyń, Środa, Września, Kościan, Leszno, Pleszew i Krotoszyn – dobry adres dla firmy, która chce przenieść się bliżej Poznania, albo dla pracodawcy z regionu, który potrzebuje kwater.

14 km
Śrem

18 km
Środa Wlkp.

21 km
Kórnik / Gądki

22 km
Jarocin

26 km
Gostyń

43 km
Poznań

Działki	nr 51/1 i 51/3, obręb Kiełczynek, łącznie **1200 m²**, jedna księga wieczysta, granice geodezyjne zgodne z ogrodzeniem
Plan miejscowy	obowiązuje; przeznaczenie wg właściciela: **działalność usługowa nieuciążliwa**; wypis i wyrys na życzenie
Plac i dojazd	kostka brukowa na kilka busów lub ciężarówkę; droga asfaltowa utrzymywana przez gminę; sklep i przystanek blisko
Sąsiedztwo	za domem nieuciążliwa firma; brak skarg; wolne miejsce na rozbudowę, wiatę lub halę (parametry do potwierdzenia w planie)













09 · GALERIA

Zdjęcia nie zastąpią wizyty. Oględziny każdego dnia tygodnia.

Szymon Nosal · 786 302 034

Kupujesz nie tylko DOM – kupujesz gotowy plan działania.

Większość ofert kończy się w dniu podpisania aktu. Ta idzie dalej.

W ramach sprzedaży domu nowy właściciel otrzymuje **konsultację z architektem w cenie transakcji** oraz dostęp do sprawdzonego biura, które na jego zlecenie może poprowadzić każdy kolejny etap: od koncepcji, przez projekt, wykończenie i aranżację wnętrz, aż po wybór firmy wykończeniowej.

Dla kogo to ma znaczenie.

Dla inwestora, który chce kupić dobrze zlokalizowaną, tanią w przeliczeniu na metr przestrzeń, ale nie chce samodzielnie szukać projektanta, wykonawcy lub drogi przez urzędy. Plan jest gotowy — wystarczy go uruchomić.

Pełna swoboda.

Współpraca z biurem jest opcją, nie warunkiem sprzedaży. Inwestor posiadający własny zespół projektowy korzysta z konsultacji i realizuje adaptację po swojemu.



PARTNER OFERTY

Habitum
ARCHITEKCI

Partnerem oferty jest **Habitum Architekci** — poznańska pracownia działająca od 2004 roku, projektująca budynki mieszkaniowe, biurowe i komercyjne oraz wnętrza, z doświadczeniem w przebudowach i adaptacjach, prowadzeniu uzgodnień i pozwoleń, nadzorze inwestorskim i wykańczaniu „pod klucz".

www.habitum.pl

W cenie

konsultacja z architektem w cenie transakcji

od 2004

Habitum Architekci, poznańska pracownia

4 etapy

koncepcja, projekt, wykończenie i aranżacja, wybór firmy

„pod klucz"

przebudowy, adaptacje, uzgodnienia, nadzór

Opcja

współpraca z biurem nie jest warunkiem sprzedaży



Dokumenty gotowe. Klucze też.

DO WERYFIKACJI PRZED DECYZJĄ

Księga wieczysta bez hipotek i służebności

Pozwolenie na użytkowanie, projekt budowlany i wykonawczy

Świadectwo charakterystyki energetycznej (do 2033)

Aktualne przeglądy, gwarancja kotła, rachunki za pellet

Wypis i wyrys z planu miejscowego na życzenie

WARUNKI

Wydanie od razu po zakupie – dom nie jest wynajmowany

Meble i wyposażenie w cenie: zabudowa kuchenna, AGD, szafy, kanapy

Właściciel: osoba prywatna, sprzedaż bezpośrednia, bez pośrednika

Oględziny każdego dnia tygodnia po umówieniu

1
Telefon i oględziny. Termin dowolny, także w weekend.

2
Dokumenty i rachunki do wglądu dla Państwa prawnika.

3
Umowa u notariusza i wydanie budynku od razu.

CENA OFERTOWA · DO NEGOCJACJI

1 764 000 zł

ok. 5 240 zł za m² powierzchni użytkowej

UMÓW OGLĘDZINY

Szymon Nosal
786 302 034

The Post
ŁĄCZYMY WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI Z INWESTORAMI