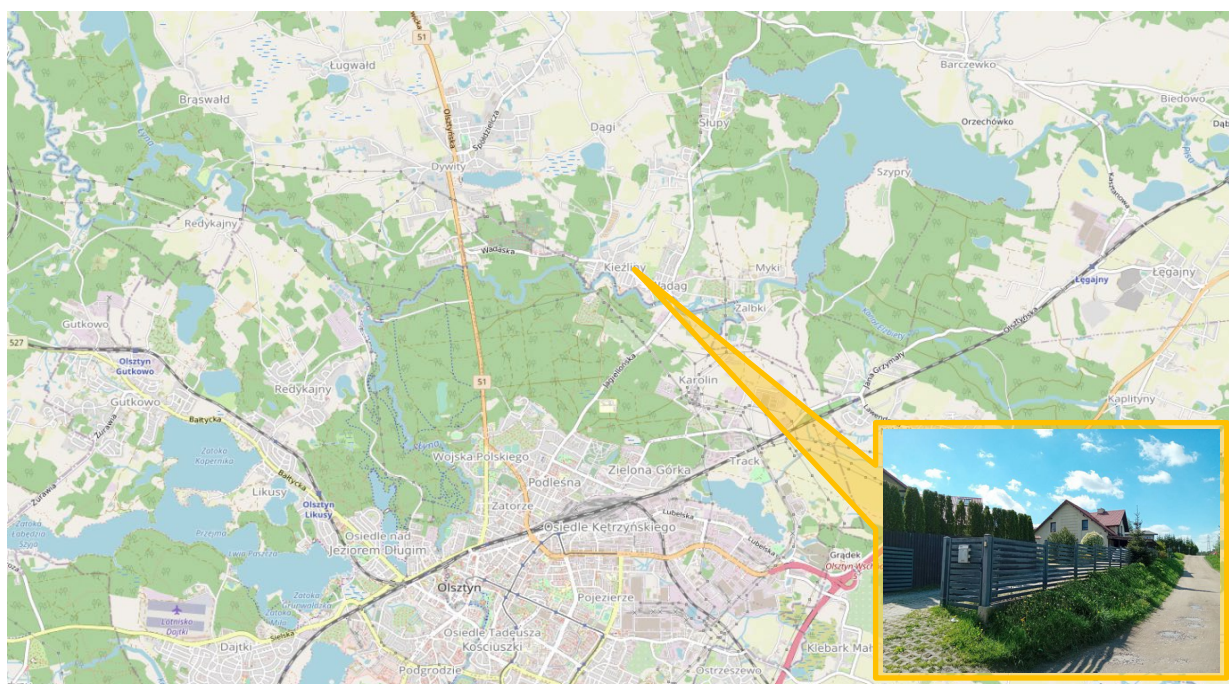


DOM JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE

BLIŹNIACZEJ

KIEŻLINY UL. EDYTY STEIN 43B

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym (w zabudowie bliźniaczej) o powierzchni użytkowej 117,17 m² położona w miejscowości Kieźliny przy ulicy Edyty Stein 43B, gmina Dywity, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie. Kieźliny to miejscowość położona tuż za północną granicą administracyjną miasta Olsztyn. Położona jest na prawym brzegu rzeki Wadąg. Obecnie w miejscowości tej powstaje wiele nowych budynków mieszkalnych. Kieźliny z uwagi na bliskość Olsztyna są atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów.



Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy ulicy Edyty Stein, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej i wolnostojącej) oraz tereny niezabudowane.



Źródło: <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/>

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego brak jest planu ogólnego gminy. Dla działki nr 406/114 w wyniku podziału której powstała działka nr 406/277 wydana została decyzja o warunkach zabudowy nr GB.II.7331-34/06wz z dnia 4 marca 2008r. zezwalająca na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jako obiektu wolnostojącego. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXIV/324/22 Rady Gminy Dywity z dnia 24 lutego 2022r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie SPR1 (strefa potencjalnego rozwoju osadnictwa), na terenach istniejącej zabudowy mieszkalno- usługowej.



Dojazd do nieruchomości jest dobry - drogą publiczną o nawierzchni szutrowej, a następnie utwardzoną drogą wewnętrzną przez sąsiednią działkę. Działka nr 406/277 charakteryzuje się regularnym, trójkątnym kształtem i położona jest na lekkim wzniesieniu w kierunku południowym. Przedmiotowa działka położona jest bezpośrednio przy drodze gminnej o nawierzchni szutrowej - ul. Edyty Stein (oznaczonej jako działka nr 406/114, stanowiąca własność Gminy Dywity). Bezpośredni wjazd na działkę nr 406/227 zapewniony jest z działki sąsiedniej. Wjazd na nieruchomość uregulowany jest poprzez służebność przejścia i przejazdu przez część działki nr 406/269, której właścicielem jest osoba fizyczna (KW nr OL1O/00155415/6). Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej i wolnostojącej) oraz tereny niezabudowane.





Działka nr 406/277 charakteryzuje się regularnym, trójkątnym kształtem i położona jest na lekkim wzniesieniu w kierunku południowym. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym parterowym z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 84 m². Budynek w zabudowie bliźniaczej - stanowi ½ bliźniaka. Teren nieruchomości jest zagospodarowany. W części ogrodowej wykonano ogrodzenie panelowe, urządzono trawnik i zasadzono zielenią ozdobną, a także wykonano plac zabaw dla dzieci oraz drewniany taras. Wjazd na teren nieruchomości utwardzono kostką brukową.

Księga wieczysta	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
OL1O/00157658/5	406/277	B	0,0476
Razem			0,0476



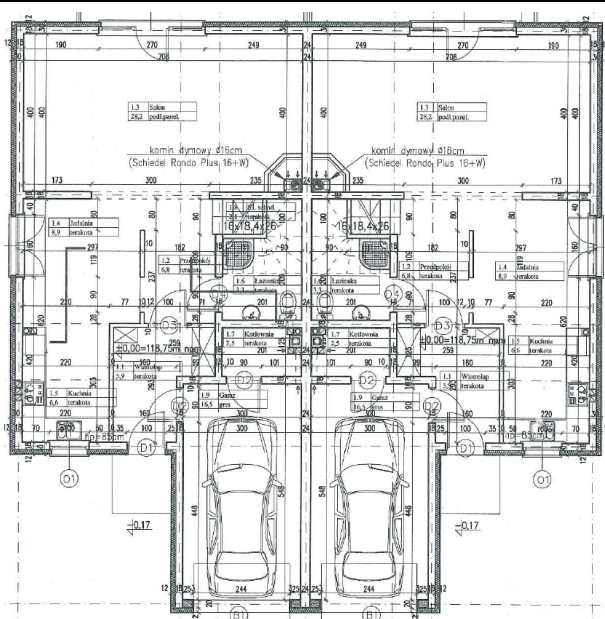
CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

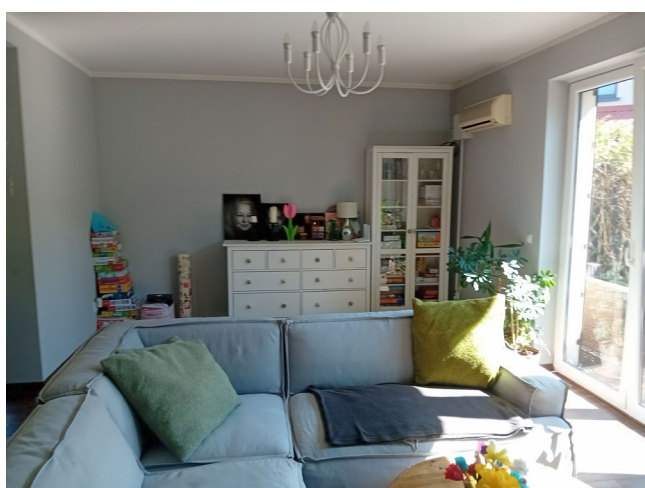
Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, wybudowany w roku 2012 w technologii tradycyjnej murowanej. Do ściany bocznej budynku dobudowana jest wiata drewniana (częściowo otwarta i częściowo obudowana deskami) o powierzchni 33 m².



UKŁAD FUNKCJONALNY

Na parterze budynku znajduje się strefa dzienna, w skład której wchodzi salon z jadalnią i kuchnią, łazienka, kotłownia i korytarz o powierzchni 65,55 m².

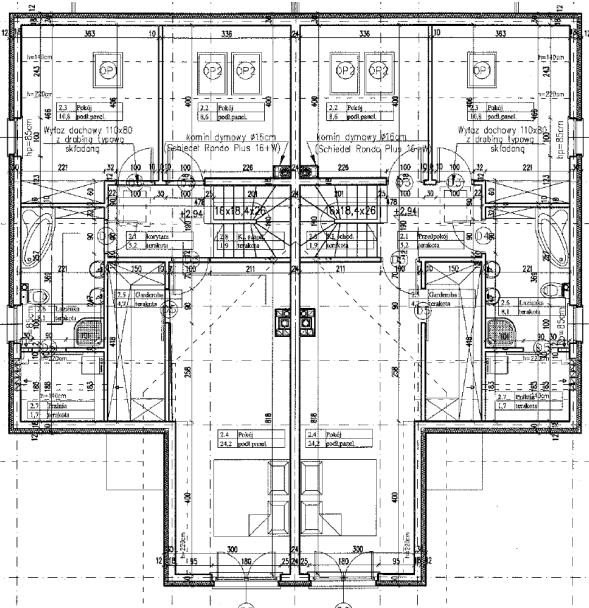
PARTER			
Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]		
Salon	28,41		
Jadalnia	15,60		
Kuchnia	8,39		
Łazienka	3,83		
Korytarz	6,09		
Kotłownia	65,55		
Razem powierzchnia użytkowa	65,55 m ²		

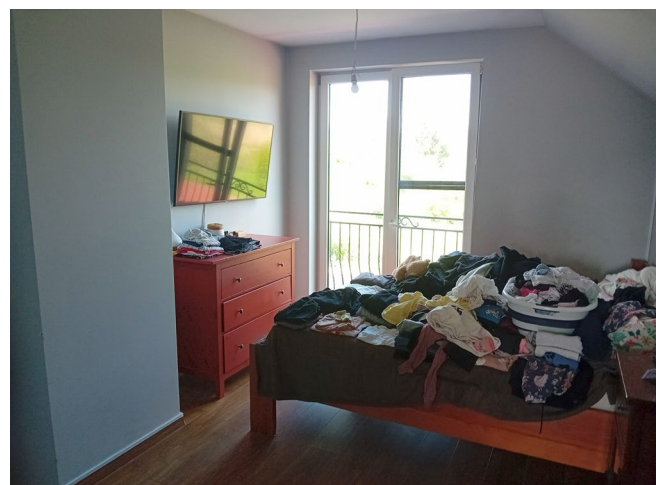






Na poddaszu budynku znajdują się trzy pokoje, łazienka z pralnią, garderoba i przedpokój o powierzchni 51,62 m². Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 117,17 m². Wielkość powierzchni użytkowej budynku została przyjęta na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Właściciela, zweryfikowanej w wyniku pomiarów własnych (dla części budynku, gdzie w projekcie zaplanowano garaż). Wielkość powierzchni zabudowy ustalono na podstawie danych z kartoteki budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Olsztynie.

PODDASZE			
Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]		
Pokój	12,52		
Garderoba	4,70		
Pokój	8,60		
Pokój	10,80		
Łazienka	8,10		
Pralnia	1,70		
Przedpokój	5,20		
Razem powierzchnia użytkowa	51,62 m ²		





OPIS KONSTRUKCJI I STAN TECHNICZNY

Ławy fundamentowe żelbetowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne wykonane z cegły wapienno-piaskowej Silka. Ściany zewnętrzne docieplone warstwą styropianu gr. 12 cm. Elewacja - wyprawa cienkowarstwowa akrylowa. Ścianki działowe gr. 10 cm z płyt kartonowo - gipsowych na stelażu stalowym, z izolacją z wełny mineralnej. Nadproża wykonano z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Schody wewnętrzne zabiegowe żelbetowe. Strop nad parterem żelbetowy (płyta monolityczna). Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej, izolowany wełną mineralną, membraną i folią paraizolacyjną. Elementy drewniane konstrukcji dachowej zabezpieczono środkami impregnującymi. Dach kryty blachodachówką na deskowaniu i ołączeniu. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku jest dobry - budynek wybudowany w 2012 r. Standard wykończenia pomieszczeń na dość wysokim poziomie. Podłogi wyłożone panelami podłogowymi oraz terakotą. Schody na poddasze wyłożone drewnem. Ściany malowane farbami akrylowymi, w łazience i WC wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe metalowe antywłamaniowe, wewnętrzne płytowe, drzwi wyjściowe do ogrodu PCV zabezpieczone roletami antywłamaniowymi. Taras drewniany przykryty zwijaną markizą tarasową. Kuchnia z trwałą zabudową (wg oświadczenia właścicielki nie wchodząca w zakres wyceny - stanowiąca nakłady obce).

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną; wodociągową (z sieci gminnej), kanalizacyjną (do sieci gminnej), gazową (z sieci), grzewczą (piec gazowy dwufunkcyjny IMMERSA VICTRIX, kominek, ogrzewanie podłogowe), system centralnego odkurzania Borysowski, klimatyzator punktowy.