

**Nałęczów, ul. Armatnia Góra 10****cena netto: 2 000 000 PLN**kategoria: **rekreacyjne**powierzchnia budynków: **620 m<sup>2</sup>**numer oferty: **TP29**powierzchnia gruntów: **3 957 m<sup>2</sup>****lokalizacja**

Nieruchomość znajduje się w mieście Nałęczów. Jest to miasto w województwie lubelskim, w powiecie puławskim, będące siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Nałęczów. Nałęczów zlokalizowany jest w granicach Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i stanowi część trójkąta turystycznego Puławy – Kazimierz Dolny- Nałęczów. Nałęczów to jedyne w Polsce uzdrowisko o profilu wyłącznie kardiologicznym.

**Lokalizacja szczegółowa:**

Nieruchomość będąca przedmiotem zbycia położona jest w centrum Nałęczowa przy jednej z głównych ulic miasta, ulicy Armatnia Góra pod numerem 10. Po jej północnej stronie w otoczeniu obiektów pensjonatowych i domów jednorodzinnych o charakterze pensjonatowym. „Willa Ukraina” znajduje się w odległości około 30 m od Parku Zdrojowego z usytuowanymi tutaj głównymi obiektami sanatoryjnymi Nałęczowa oraz nowo wybudowanym SPA z dostępnym przez cały rok basenem, przy czym otoczona jest również własnym parkiem w obrębie posesji. W pobliskim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się Muzeum Stefana Żeromskiego, urządzone w letnim domu zwanym Chatą oraz Kościół pod wezwaniem św. Karola Boromeusza. Położenie i sąsiedztwo nieruchomości należy ocenić jako bardzo dobre, jedno z najlepszych dla tego rodzaju obiektów w Nałęczowie.

**opis**

TP S.A. przysługuje prawo własności działki o nr ewidencyjnym 112 o powierzchni 3 957m<sup>2</sup> położonej w Nałęczowie przy ul. Armatnia Góra 10 oraz prawo własności budynków i budowli stanowiących części składowe gruntu.

**Nieruchomość jest wyposażona w następujące sieci uzbrojenia:**

- sieć energetyczną niskiego napięcia
- sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna
- sieć gazową niskoprężną
- sieć teletechniczną

**Opis budynku:**

Budynek wolnostojący mający charakter willowy. Willa Ukraina stanowi budynek jednopiętrowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii murywanej. Posiada rozczłonkowaną bryłę, część wschodnia parterowa posiada wysokie przyziemie, nakryta jest dachem mansardowym z lukamami. Ganek południowy posiada płaski dach. Część zachodnia jest dwukondygnacyjna, nakryta dachem mansardowym z lukamami użytkowego poddasza. Rzut budynku zbliżony do litery „L” z zabudowanym gankiem znajdującym się po wschodniej stronie obiektu oraz drugim podobnym od południa. Na przedłużeniu krótszego boku od strony południowej usytuowany jest taras. Układ wnętrza budynku został znacznie przebudowany. Powierzchnia całkowita netto budynku wynosi 607,72m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia użytkowa podpiwniczenia 132,87m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa parteru 218,96m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa I piętra 188,93 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa poddasza 66,97m<sup>2</sup>.

Budynek pierwotnie przeznaczony był na cele mieszkalne, obecnie po przeprowadzeniu licznych remontów i modernizacji obejmującej głównie wnętrze a związanych między innymi z jego adaptacją na Urząd Poczty i pensjonat na pierwszym piętrze i na poddaszu, budynek użytkowany jest jako pensjonatowo-administracyjny. Częściowe podpiwniczenie budynku przeznaczone zostało na pomieszczenia magazynowe, techniczne (w tym dla potrzeb centrali telefonicznej oraz kotłowni gazowej do ogrzewania budynku) oraz komunikację. Na parterze usytuowane są również pomieszczenia socjalne, w tym sanitariaty, część powierzchni stanowi komunikacja pozioma i pionowa – klatka schodowa prowadząca na I piętro. Na powierzchnię na pierwszym piętrze oraz na poddaszu Willi Ukraina składa się dziewięć pokoi hotelowych, w tym siedem na pierwszym piętrze a dwa na poddaszu, pomieszczenia socjalne, sanitariaty i prysznice oraz kuchnia, pomieszczenia pomocnicze oraz komunikacja, klatki schodowe i korytarze. Na parterze i w piwnicy część pomieszczeń zajmowana jest przez Telekomunikację Polską SA o ogólnej powierzchni 68,60 m<sup>2</sup>. W chwili obecnej nieruchomość stanowi pustostan.

**Pozostałe budynki i budowle:**

Przy północnej granicy działki zlokalizowane są budynki gospodarcze, to jest murowany budynek agregatorowi o powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>, budynek techniczny składający się z zespołu kontenerów konstrukcji stalowej, uzupełnionym budynkiem murowanym, posadowionym na betonowych fundamentach o łącznej powierzchni zabudowy 110m<sup>2</sup> oraz blaszany garaż o powierzchni zabudowy 17m<sup>2</sup> posadowiony na betonowej płycie.

#### **Park:**

Na terenie nieruchomości, w jej wschodniej części zlokalizowany jest park z około 190 sztukami drzew i krzewów, reprezentowanych przez 30 różnych gatunków i odmian oraz żwirowymi alejkami. Na opisywanym obszarze najliczniej występują klony, lipy oraz świerki. Przeważającą część drzewostanu o zróżnicowanym składzie gatunkowym, stanowią drzewa i krzewy obecnie w wieku 20 – 30 lat rosnące w silnym zwarciu. Park obecnie jest nieco zaniedbany, drzewostan wymaga zabiegów pielęgnacyjnych a alejki odnowienia żwirowej nawierzchni.

#### **przeznaczenie**

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. W dniu 24 marca 2010 roku Rada Gminy w Nałęczowie uchwałą nr XXXVII/239/2010 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nałęczów stwierdziła nieaktualność uchwały Rady Gminy w Nałęczowie nr XXXI/172/98 z 17.04.1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania gminy Nałęczów opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 10 z dnia 10.06.1998 poz. 159. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Nałęczów uchwalonym Uchwałą nr XXXVI/296/2002 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 10 października 2002 r. wyceniana nieruchomość położona jest w terenie zabudowy pensjonatowej z funkcją wiodącą – uzdrowisko, ośrodek gminny oraz funkcją towarzyszącą – osadnictwo, turystyka, rekreacja.

Nieruchomość zagospodarowana.

#### **Stan zagospodarowania:**

Nieruchomość poza wymienionymi powyżej pomieszczeniami zbędna dla działalności statutowej TP S.A.

#### **Infrastruktura techniczna:**

Na nieruchomości zlokalizowana jest infrastruktura TP: 12otworowa kanalizacja TP, w której są wybudowane trzy kable światłowodowe. W budynku głównym zajmujemy 3 pomieszczenia 2 na parterze budynku i jedno w piwnicy. Należy również zwrócić uwagę, że ciągi kablowe z kablami miedzianymi i światłowodowymi przebiegają również przez inne pomieszczenia piwniczne. W budynku technicznym (z tyłu budynku głównego) zlokalizowany jest agregat. Na terenie posesji (obok budynku głównego) posadowione są skraplacze do klimatyzatorów. Wszystkie urządzenia znajdujące się w przedmiotowym obiekcie jak i cała infrastruktura teletechniczna na zewnątrz służy czynnemu utrzymaniu wszystkich abonentów w rejonie miasta Nałęczowa jak i części gminy Nałęczów (Strzelce, Kol. Drzewce C.)

#### **Możliwość wykorzystania:**

Nieruchomość może być wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem określonym w mpzp.

#### **stan prawny**

Prawo własności działki o nr ewidencyjnym 112 o powierzchni 3 957m<sup>2</sup> oraz prawo własności budynków i budowli stanowiących części składowe gruntu. Posiada urzędzoną KW o nr 2058 prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Puławach. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/973 na podstawie decyzji wydanej w dniu 20 lutego 1989 roku.

#### **Obciążenia nieruchomości:**

1. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/973 na podstawie decyzji wydanej w dniu 20 lutego 1989 roku.
2. W związku z usytuowaniem na parterze i piwnicy urządzeń teletechnicznych istnieje konieczność zagwarantowania dostępu do urządzeń poprzez ustanowienie nieodpłatnego prawa użytkowania na rzecz TPSA
3. W związku z istniejącą infrastrukturą teletechniczną w gruncie istnieje konieczność zagwarantowania dostępu do infrastruktury poprzez ustanowienie bezpłatnej służebności na rzecz TPSA.