

## DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 6, pow. całkowita: 280,00 m<sup>2</sup>, pow. działki: 927,00 m<sup>2</sup>,

Koszalin, Rokosowo

Cena **1 390 000** zł



### Wyjątkowy dom z potencjałem mieszkalnym i biznesowym - Rokosowo !

Na sprzedaż przestronny, wolnostojący dom położony w jednej z najbardziej cenionych części Koszalina - na osiedlu Rokosowo, przy ul. Batorego. To nieruchomość, która łączy komfort dużego domu rodzinnego z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej lub stworzenia dodatkowego mieszkania pod wynajem.

## Lokalizacja - spokojnie, zielono i bezpiecznie

Nieruchomość znajduje się przy ślepej ulicy, co gwarantuje ograniczony ruch samochodowy, większe bezpieczeństwo oraz wyjątkowy spokój na co dzień. To miejsce, do którego nie trafia przypadkowy ruch przejazdowy, dzięki czemu mieszkańcy mogą cieszyć się kameralną atmosferą i prywatnością.

Osiedle Rokosowo od lat cieszy się opinią jednej z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji mieszkaniowych w Koszalinie. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zielone sprzyjające spacerom i rekreacji, a jednocześnie w niewielkiej odległości zlokalizowany jest przystanek komunikacji miejskiej, zapewniający wygodne połączenie z centrum miasta i pozostałymi dzielnicami.

## Parametry nieruchomości

- powierzchnia całkowita domu: **280 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia mieszkalna: **180 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia na działalność gospodarczą / dodatkowe mieszkanie: **90 m<sup>2</sup>**
- powierzchnia działki: **927 m<sup>2</sup>**
- dwa miejsca postojowe na posesji

## Funkcjonalny układ z ogromnym potencjałem

### Parter - 90 m<sup>2</sup> z osobnym wejściem

Część parterowa została przystosowana do prowadzenia działalności gospodarczej i posiada niezależne wejście. Składa się z:

- dużej, otwartej sali,
- szatni,
- dwóch dodatkowych pomieszczeń,
- kotłowni,
- pomieszczenia pełniącego dawniej funkcję garażu.

Istnieje możliwość łatwego przywrócenia pierwotnej funkcji garażu.

Wysokość 2,43m. Dodatkowym atutem jest możliwość adaptacji całej tej części na **niezależne mieszkanie**. Budynek posiada odrębną instalację elektryczną, co znacząco ułatwia wydzielenie niezależnych części użytkowych.

To idealna propozycja dla osób prowadzących działalność gospodarczą, wykonujących wolne zawody, poszukujących miejsca na gabinety, biuro, usługi lub inwestorów planujących wynajem.

### Część mieszkalna - 180 m<sup>2</sup> komfortowej przestrzeni

Na kondygnacji mieszkalnej znajdują się:

- przestronny i jasny salon,
- 5 ustawnych pokoi w tym jeden wyjątkowo duży z własnym balkonem oraz garderobą,
- duża, widna łazienka wyposażona zarówno w wannę, jak i kabinę prysznicową,
- dodatkowe WC,
- dwa tarasy umożliwiające komfortowy wypoczynek na świeżym powietrzu.

Pomieszczenia są przestronne, bardzo dobrze doświetlone i oferują szerokie możliwości aranżacyjne dla większej rodziny.

## Standard wykończenia

Dom został wybudowany w technologii warstwowej: **pustak - wełna mineralna - pustak**, co zapewnia bardzo dobre parametry izolacyjne.

Dodatkowe aspekty techniczne:

- dach pokryty dachówką ceramiczną,
- ocieplenie dachu,
- większość okien trzyszybowych,
- drewniana stolarka drzwiowa wykonana z dębu,
- dębowe zabudowy i szafy,
- marmurowe oraz drewniane parapety,
- światłowód,
- podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- nowe rynny i system odprowadzania wód opadowych do deszczówki.

W pokojach znajdują się eleganckie parkiety drewniane, natomiast łazienki wykończono glazurą i terakotą. W części usługowej zastosowano wysokiej klasy, trwałą i odporną na ścieranie wykładzinę typu Tarkett.

## Zakres przeprowadzonych modernizacji

Generalny remont przeprowadzony w 2010 roku obejmował [m.in.](#):

- wyburzenie ścian działowych i stworzenie większych, otwartych przestrzeni,
- wymianę stolarki okiennej w celu lepszego doświetlenia wnętrza,
- wydzielenie niezależnej części przeznaczonej pod działalność gospodarczą,
- całkowitą wymianę instalacji elektrycznej,
- wymianę instalacji wodnej,
- modernizację instalacji centralnego ogrzewania.

W 2024 roku wykonano kolejne ważne prace:

- montaż nowoczesnego kotła gazowego kondensacyjnego,
- wymianę ogrodzenia posesji.

## Ogród

Działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> została starannie zagospodarowana licznymi drzewami i krzewami ozdobnymi. Zieleń zapewnia prywatność oraz tworzy przyjemną przestrzeń do wypoczynku dla całej rodziny.

## Najważniejsze atuty nieruchomości

- prestiżowa lokalizacja na osiedlu Rokosowo
- ślepa, spokojna ulica z minimalnym ruchem samochodowym
- niezależna część pod działalność gospodarczą z osobnym wejściem
- przestronne i bardzo dobrze doświetlone wnętrza
- dwa tarasy oraz balkon
- generalny remont i modernizacja instalacji
- pięknie zagospodarowany ogród

UWAGA- Są dwie możliwości zakupu przedmiotowej nieruchomości

Nieruchomość posadowiona jest na **dwóch odrębnych działkach ewidencyjnych**, co daje przyszłemu właścicielowi elastyczność wyboru wariantu zakupu najlepiej dopasowanego do jego potrzeb.

### **Wariant 1**

**Dom wraz z działką o powierzchni 464 m<sup>2</sup>** (odrębny numer ewidencyjny)

**Cena: 1 240 000 zł**

To doskonała propozycja dla osób poszukujących przestronnego domu z częścią mieszkalną i gospodarczą przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni działki do niezbędnego minimum.

### **Wariant 2**

**Dom wraz z dwiema działkami o łącznej powierzchni 927 m<sup>2</sup>**

**Cena: 1 390 000 zł**

Wariant dla osób ceniących większą przestrzeń, prywatność oraz dodatkowe możliwości zagospodarowania terenu. Druga działka stanowi doskonale uzupełnienie nieruchomości, zwiększając komfort użytkowania i potencjał inwestycyjny całej posesji.

### **Dodatkowy atut inwestycyjny**


Dzięki usytuowaniu budynku na dwóch odrębnych działkach ewidencyjnych przyszły właściciel zyskuje większą swobodę w zarządzaniu nieruchomością oraz możliwość wyboru optymalnego wariantu zakupu. Takie rozwiązanie jest rzadko spotykane na rynku i stanowi dodatkową wartość zarówno dla rodzin, jak i inwestorów.

**Cena domu z działką 464 m<sup>2</sup>: 1 240 000 zł**

**Cena domu z dwiema działkami o łącznej powierzchni 927 m<sup>2</sup>: 1 390 000 zł**

Ten dom to propozycja dla osób poszukujących dużego, funkcjonalnego domu w spokojnej i zielonej okolicy, a jednocześnie nieruchomości oferującej realne możliwości prowadzenia działalności gospodarczej lub uzyskiwania dodatkowych dochodów z wynajmu.

*Oglądanie z Pośrednikiem. (lic. Zaw. nr 11917) Przedstawiona oferta ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty określonej w art.66 KC.*

Symbol	<b>3403337</b>	Rodzaj nieruchomości	<b>DOM</b>
Rodzaj domu	<b>Dom wolno stojący</b>	Rodzaj rynku	<b>WTÓRNY</b>
Gmina	<b>Koszalin</b>	Miejscowość	<b>Koszalin</b>
Dzielnica - osiedle	<b>Rokosowo</b>	Ulica	<b>Batorego</b>
Powierzchnia całkowita	<b>280, 00 m<sup>2</sup></b>	Powierzchnia działki	<b>927, 00 m<sup>2</sup></b>
Liczba pokoi	<b>6</b>	Forma własności działki	<b>(Nieznany)</b>
Rok budowy	<b>1993</b>	Ogrzewanie	<b>Gazowe</b>
Cena 	<b>1 390 000, 00 PLN</b>	Cena za m2	<b>4 964, 29 PLN</b>



**Borys Boratyński**  
Ekspert rynku nieruchomości

517 968 965  
[borys@boratynski-nieruchomosci.pl](mailto:borys@boratynski-nieruchomosci.pl)

Pośrednik w obrocie nieruchomościami

Więcej ofert na stronie **[boratynski-nieruchomosci.pl](http://boratynski-nieruchomosci.pl)**