OFERTA INWESTYCYJNA

dla zysku kapitałowego

w działki budowlane
i
rolne do przekształcenia na budowlane

Osiedle „Świerkowe Aleje”

BIAŁUŃ gmina Goleniów
woj. zachodniopomorskie

Czy chcesz w końcu zacząć budować majątek w oparciu o nieruchomości gruntowe?

Pewnie już wiesz, że jedną z najlepszych i najbardziej bezpiecznych inwestycji ulokowania środków pieniężnych dla zysku kapitałowego jest zakup gruntu. Archiwalne dane pokazują, że ziemia niższych klas i położona na obrzeżach miast drożała szybciej niż ta o lepszej bonitacji czy lokalizacji. Dlaczego tak się dzieje?
Ziemia taka często nadaje się do przekształceń i dlatego jest poszukiwana przez inwestorów. Oczywiście nie każda oferta posiada taki sam potencjał. Dlatego podejmując decyzję warto zważyć wszelkie aspekty związane z jej potencjałem.
My od 14 lat poświęcamy czas na znajdywanie okazji w nieruchomościach w dobrej cenie lub/i oparte na świetnym finansowaniu. Czy warta jest przeanalizowania oferta wymagająca niewielkich nakładów finansowych, świetnie zlokalizowana, gdzie cena i finansowanie nabycia zostało przez nas dla Ciebie wynegocjowane?
Współpracujemy z różnymi inwestorami. Ci najbardziej doświadczeni oceniają prognozowane:

1. Zwrot z inwestycji
2. Ryzyko
3. Czas inwestycji

INWESTORA-amatora można poznać po tym, że najpierw pyta o cenę a następnie o lokalizację.

Profesjonalista oczekuje prognozowanego **szybkiego zwrotu inwestycji** (oraz zwrotu z inwestycji), **przy minimalnym nakładzie** i **osiągnięcia wysokiego zysku**. Dlatego też taki inwestor posiada realne wyobrażenie i wiedzę, na jakim poziomie znajduje się rynek w takiej klasie aktywów jakie są nieruchomości. Taki sposób podejścia do inwestycji pozwala stosunkowo szybko wyeliminować mało atrakcyjne inwestycyjnie oferty.

Dlatego jest nam miło przedstawić sprawdzoną ofertę, która jest adresowana do następujących inwestorów:

- osób fizycznych lub prawnych zawodowo zajmujących się nabywaniem i zbywaniem nieruchomości,
- deweloperów planujących realizować inwestycje budowlane w atrakcyjnym terenie,
- drobnych inwestorów planujących wybudować dom do odsprzedaży,
- drobnych inwestorów planujących wybudować „już" lub w bliższej i dalszej przyszłości dom do zamieszkania,
- drobnych „ciułaczy", którzy lokują w nabywanie nieruchomości środki pieniężne uzbierane na niskooprocentowanym koncie bankowym,
- osoby, które posiadają niepełny wkład własny w inwestycję, posiadają regularne dochody i są w stanie odkładać co miesiąc pewną sumę pieniędzy aby uzupełnić pełen wkład własny w odroczonym w czasie sposobie finansowania.

Jeżeli jesteś w którejś grupie opisanej powyżej zapoznaj się z ofertą i wybierz dogodną dla Ciebie wersję lub daj sobie szanse wynegocjować korzystne warunki transakcji.

My jesteśmy pewni, że jako profesjonalny inwestor docenisz zebrane i przygotowane, zamieszczone poniżej informacje o inwestycji.

Pamiętaj, żeby osobiście zwizytować nieruchomość aby subiektywnie ocenić i weryfikować dane i podjąć odpowiedzialną decyzję.

I. Lokalizacja

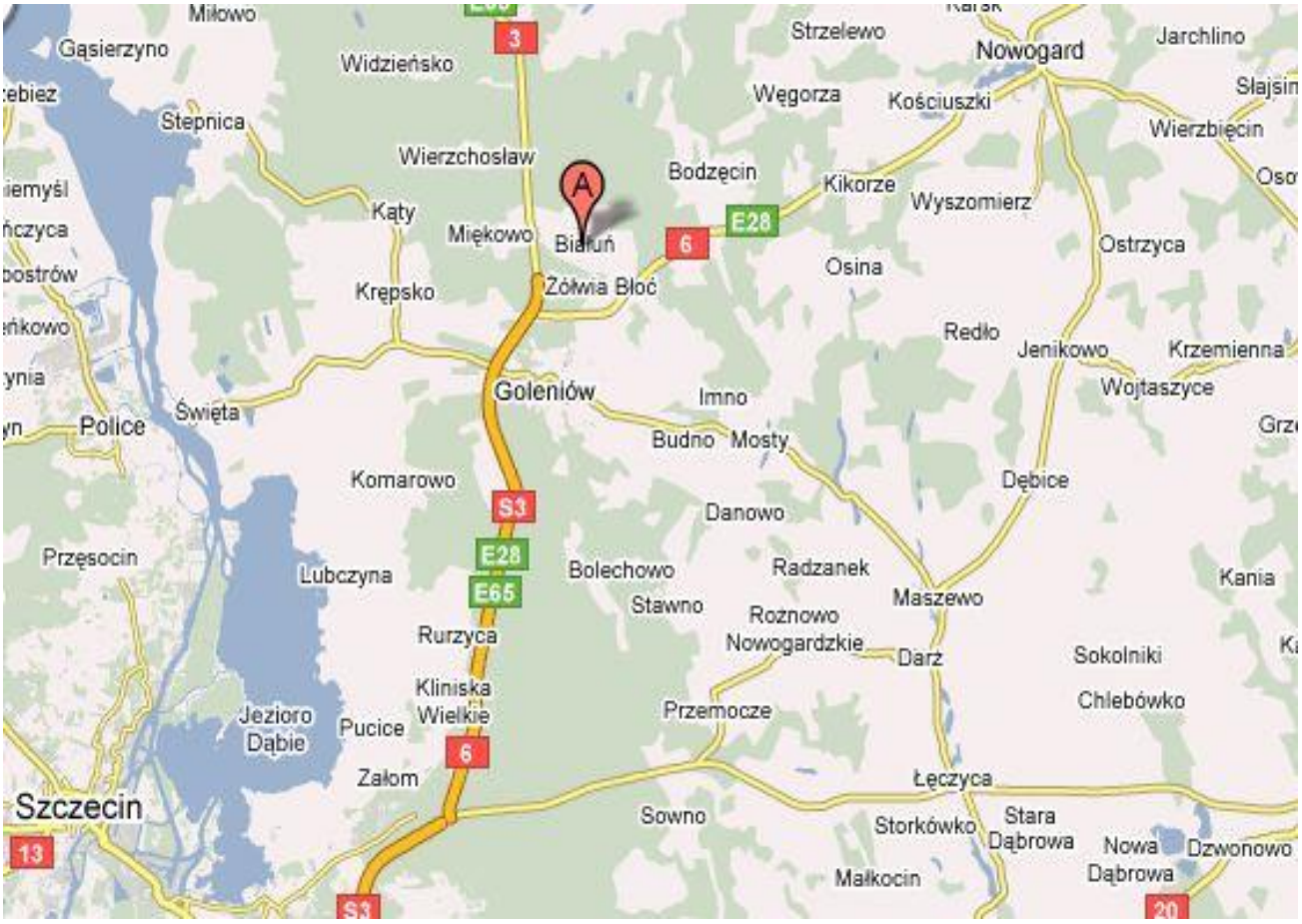
Nieruchomość składająca się z zespołu działek położona jest w miejscowości Białuń, w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego w gminie Goleniów, na Równinie Goleniowskiej, na skraju Puszczy Goleniowskiej. Miejscowość ta oddalona jest o ok. 5 min dojazdu do miasta Goleniów. Nieopodal biegnie również trasa komunikacyjna w kierunku Gdańska oraz Szczecin – Świnoujście.

Obecnie Białuń zamieszkuje ponad 340 mieszkańców. Obecnie, od kilku lat, notuje się duży przyrost liczby nowych budynków mieszkalnych i mieszkańców. Zabudowa miejscowości to w większości budynki nowe. Jedynie kilka budynków pochodzi z przełomu XIX i XX wieku (domy murowane i ryglowe). We wsi znajduje się **Szkoła Podstawowa** im. Marka Kotańskiego, **stacja kolejowa** przy linii Szczecin-Świnoujście, **sklep spożywczo-przemysłowy**, **ogólnodostępne tereny rekreacyjne z boiskiem sportowym.** Miejscowość ma charakter rolniczo-mieszkalny. Idealnie nadaje się na agroturystykę.

II. Charakterystyka regionu

W bliskiej odległości od Białunia, wśród lasu położone jest polodowcowe Jezioro Niewiadowo, które znane jest wśród okolicznych mieszkańców jako doskonałe miejsce wypoczynku. Fauna i flora jeziora jest bogata i obfituje w liczne gatunki ryb. Silnie zalesiony teren sprzyja rozwojowi turystyki (turystyka piesza, rowerowa, szlaki kajakowe, grzyby, jagody, myślistwo).

III. Dojazd



Przedmiotowe nieruchomości posiadają bardzo dobre połączenie komunikacyjne, dzięki bliskiej odległości od głównych tras komunikacyjnych regionu:

- **Autostrady**: A3 – Berlin – Szczecin – Świnoujście,
- **Drogi krajowej**: E28 – Szczecin – Gdańsk,
- **Linii kolejowej:** Szczecin – Świnoujście.

Czas dojazdu:

- **Goleniów** (centrum) – 6 min.
- **Szczecin** (centrum) – 40 min.
- **Stargard Szczeciński** (centrum) – 40 min.
- **Międzyzdroje** (centrum) – 50 min.

Osiedle działek „Świerkowe Aleje”

stanowi kompleks działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz trzy działki powyżej 3.000 m^2 do przekształcenia docelowo również na budowlane.

Całość tworzy Osiedle „Świerkowe Aleje" położone całą długością bezpośrednio przy **oświetlonej drodze asfaltowej – ul. Słoneczna.** Kompleks jest usytuowany w najlepszej lokalizacji w miejscowości (wjazd z publicznie oświetlonej drogi asfaltowej) i sąsiaduje z zabudową mieszkalną.

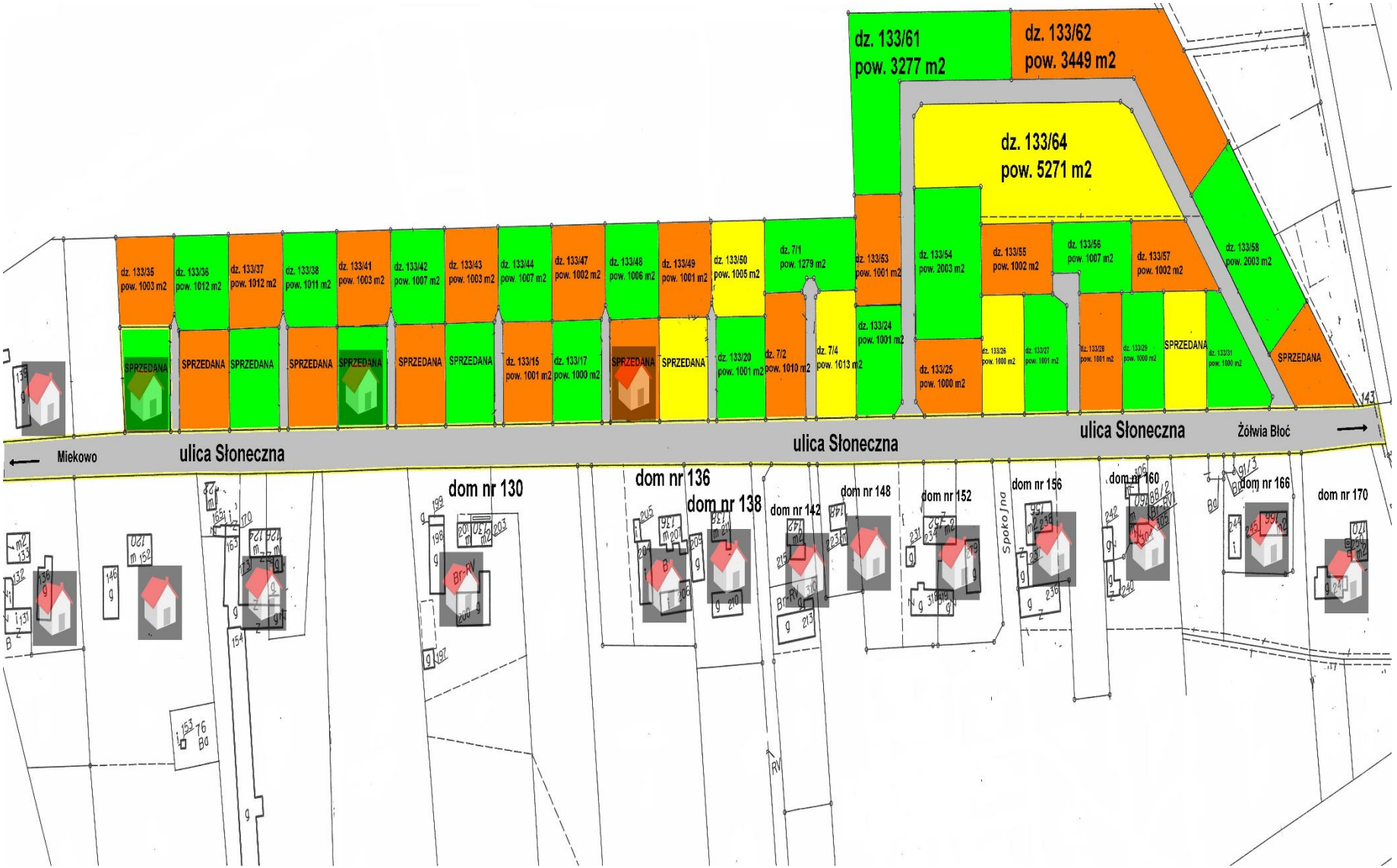
Uzbrojenie terenu

- **w zakresie elektroenergetyki** – możliwość zasilenia z istniejącej sieci na warunkach uzgodnionych z ENEA S.A. w Goleniowie (opłata przyłączeniowa ok. 2000 zł dla mocy zamówieniowej 12 KW - dotyczy działek w II linii, natomiast **dla działek w I linii opłata jest pokryta w całości – skrzynka na działce);**

- **zapotrzebowanie w wodę** – z istniejącej sieci wodociągowej (biegnie wzdłuż drogi), włączenie do sieci na zasadach uzgodnionych z GWiK Sp. z o.o. **(dla działek** od **133/13** do **133/19** oraz od **133/35** do **133/51 wykonane są przyłącza**, a pozostałe działki położone przy drodze asfaltowej mają włączenie do sieci na zgłoszenie wykonania przyłącza, włączenie do sieci pozostałych działek następować będzie partycypacją w budowie sieci w drodze wewnętrznej nr 133/63).

- **w zakresie kanalizacji sanitarnej** – włączenie do sieci na zasadach uzgodnionych z GWiK Sp. z o.o. obecnie miejscowość nie posiada sieci kanalizacyjnej (do czasów jej wybudowania – szczelny zbiornik bezodpływowy)
- **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** – paliwo stałe.

Mapa kompleksu



Oferta cenowa

lp.	Nr działki	Pow. działki w m2	Cena netto zł/m2	Cena brutto zł/m2	VAT	Cena netto działki w zł	Kwota VAT	Całkowita cena brutto w zł	Status działki	Udziały w działce dojazdowej
1.	133/35	1003	39,02	48,00	0,23	39141,46	9002,54	48144,00	działka pod zabudowę mieszk.	
2.	133/36	1012	39,02	48,00	0,23	39492,68	9083,32	48576,00	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/39	188	20,00	24,60	0,23	3760,00	864,80	4624,80	droga	droga w udziale do 1/4
3.	133/37	1006	39,02	48,00	0,23	39258,54	9029,46	48288,00	działka pod zabudowę mieszk.	
4.	133/38	1011	39,02	48,00	0,23	39453,66	9074,34	48528,00	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/40	187	20,00	24,60	0,23	3740,00	860,20	4600,20	droga	droga w udziale do 1/4
5.	133/41	1003	39,02	48,00	0,23	39141,46	9002,54	48144,00	działka pod zabudowę mieszk.	
6.	133/42	1007	39,02	48,00	0,23	39297,56	9038,44	48336,00	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/45	187	20,00	24,60	0,23	3740,00	860,20	4600,20	droga	droga w udziale do 1/4
7.	133/15	1001	42,28	52,00	0,23	42318,70	9733,30	52052,00	działka pod zabudowę mieszk.	
8.	133/43	1003	39,02	48,00	0,23	39141,46	9002,54	48144,00	działka pod zabudowę mieszk.	
9.	133/44	1007	39,02	48,00	0,23	39297,56	9038,44	48336,00	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/46	188	16,26	20,00	0,23	3056,91	703,09	3760,00	droga	droga w udziale do 1/4
10.	133/17	1000	52,00	52,00	0,23	52000,00	11960,00	52000,00	działka pod zabudowę mieszk.	
11.	133/47	1002	39,02	48,00	0,23	39102,44	8993,56	48096,00	działka pod zabudowę mieszk.	
12.	133/48	1006	39,02	48,00	0,23	39258,54	9029,46	48288,00	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/51	188	16,26	20,00	0,23	3056,91	703,09	3760,00	droga	droga w udziale do 1/4

13.	**133/20**	**1001**	**42,28**	**52,00**	**0,23**	**42318,70**	**9733,30**	**52052,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
14.	**133/49**	**1001**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39063,41**	**8984,59**	**48048,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
15.	**133/50**	**1005**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39219,51**	**9020,49**	**48240,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
	133/52	**188**	20,00	**24,60**	0,23	3760,00	864,80	**4624,80**	droga	**droga w udziale do 1/4**
16.	7/1	**1279**	24,31	**29,90**	0,23	31091,14	7150,96	**38242,10**	działka pod zabudowę mieszk. - brak dec.	
17.	7/2	**1010**	36,59	**45,00**	0,23	36951,22	8498,78	**45450,00**	działka pod zabudowę mieszk. - brak dec.	
18.	7/4	**1013**	32,11	**39,50**	0,23	32531,30	7482,20	**40013,50**	działka pod zabudowę mieszk. - brak dec.	
	7/3		8,13	**10,00**	0,23	0,00	0,00	**0,00**	droga	**droga w udziale do 1/3**
19.	**133/24**	**1001**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39063,41**	**8984,59**	**48048,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
20.	**133/25**	**1000**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39024,39**	**8975,61**	**48000,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
21.	**133/31**	**1000**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39024,39**	**8975,61**	**48000,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
22.	**133/53**	**1001**	30,08	**37,00**	0,23	30111,38	6925,62	**37037,00**	działka pod zabudowę mieszk.	
23.	133/54	2003	26,42	32,50	0,23	52924,80	12172,70	65097,50	inwestycyjna - bez dec. o war. Zab.	
24.	**133/57**	**1002**	30,08	**37,00**	0,23	30141,46	6932,54	**37074,00**	działka pod zabudowę mieszk.	
25.	133/58	2003	26,42	32,50	0,23	52924,80	12172,70	65097,50	działka pod zabudowę mieszk.	
26.	133/61	3277	20,00	25,00	0,23	65540,00	15074,20	81925,00	inwestycyjna - bez dec. o war. Zab.	
27.	133/62	3449	20,33	25,00	0,23	70101,63	16123,37	86225,00	inwestycyjna - bez dec. o war. Zab.	

28.	133/64	5271	16,26	20,00	0,23	85707,32	19712,68	105420,00	inwestycyjna - bez dec. o war. Zab.	
	133/63								droga	**droga w udziale do 1/16**
29.	**133/26**	**1000**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39024,39**	**8975,61**	**48000,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
30.	**133/29**	**1000**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39024,39**	**8975,61**	**48000,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
									bezpośredni dostęp do drogi publicznej	
31.	**133/27**	**1001**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39063,41**	**8984,59**	**48048,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
32.	**133/28**	**1001**	**39,02**	**48,00**	**0,23**	**39063,41**	**8984,59**	**48048,00**	**działka pod zabudowę mieszk.**	
33.	**133/55**	**1002**	30,08	**37,00**	0,23	30141,46	6932,54	**37074,00**	działka pod zabudowę mieszk.	
34.	**133/56**	**1007**	30,08	**37,00**	0,23	30291,87	6967,13	**37259,00**	działka pod zabudowę mieszk.	
	133/59	**427**	8,13	**10,00**	0,23	3471,54	798,46	**4270,00**	droga	**droga w udziale do 1/4**

IV. Sposób zagospodarowania terenu

Dla wszystkich działek (oprócz trzech działek inwestycyjnych 133/61,133/62,133/64) została wydana decyzja o warunkach zabudowy polegająca na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących z garażami. Realizowana budowa powinna odpowiadać następującym warunkom:

- zabudowa wolnostojąca, max. dwukondygnacyjna (parter + poddasze użytkowe lub nieużytkowe)
- obowiązująca linia zabudowy min. 10,00 m od granicy z działką drogową nr 104
- wskaźnik ogólnej pow. zabudowy 35%
- szerokość elewacji frontowej 10-18 m
- wysokość okapu od poziomu terenu: dla domu - Ho = 3,0 m do 3,8 m , dla garażu – w części garażowej
- max. wys. od poziomu terenu od kalenicy Hk = 8,5 m

- ❖ geometria dachu: dach wielospadowy z czytelną kalenicą o kącie nachylenia połaci głównych w granicach 35-45 stopnia, kryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym, układ głównej kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy
- ❖ dostęp do drogi publicznej bezpośredni

Cena ofertowa obowiązuje przy płatności w **100% w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność** lub w przypadku kredytu bankowego (płatność do 7 dni od zawarcia umowy przenoszącej własność).

Nie chcesz brać kredytu w banku?

Przyjdź i kup działkę na raty bez kredytu bankowego!

Warunki rozłożenia płatności na raty:

1. ***PŁATNOŚĆ:***
   - ***50% ceny*** *płatne w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży wraz z wydaniem nieruchomości dla nabywcy do dysponowania na cele budowlane,*
   - *pozostałe* ***50% ceny powiększone o 10%,*** *rozłożone na* ***12 równych rat lub uzgodnione indywidualnie****.*
2. ***ZABEZPIECZENIE PŁATNOŚCI:*** *przeniesienie własności po zapłacie ostatniej raty,*
3. ***ZABEZPIECZENIE roszczenia o nabycie:***
   - Umowa w formie aktu notarialnego,
   - Wpis roszczenia w dziale III KW.
4. *Opcjonalnie możliwość wydania nieruchomości w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.*

W imieniu właścicieli chcielibyśmy podziękować Państwu za zainteresowanie ofertą **nieruchomości gruntowych położonych w osiedlu "Świerkowe Aleje" w miejscowości Białuń** i zachęcamy do korzystania z zaproszenia naszej firmy Uberna Nieruchomości do obejrzenia nieruchomości w dogodnym dla Państwa czasie.

Informacje na temat tych nieruchomości zostały zgromadzone z wielką dbałością i starannością, cechującą oferty na **wyłączność typu bezpośredniego**. Prosimy o ewentualne zweryfikowanie podanych w w/w ofercie danych we własnym zakresie. Dysponujemy niezbędnymi dokumentami, które przedkładamy zainteresowanym na życzenie. Możecie Państwo skonsultować wszelkie niezbędne informacje z odpowiednimi instytucjami m.in. Ewidencją Gruntów i Budynków, Starostwem Powiatowym, Urzędem Miasta i Gminy, Sądem Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych oraz branżowymi specjalistami (np. rzeczoznawcą majątkowym, geodetą, architektem) lub z Radcą Prawnym.

Sprzedający oczekują od Państwa propozycji w odpowiedzi na przygotowaną wraz ofertę.

Dziś otrzymujecie Państwo jedyną i niepowtarzalną okazję do złożenia swojej własnej propozycji dotyczącej prezentowanej nieruchomości.

W imieniu właścicieli prosimy o deklarację Państwa w ciągu 3 dni od daty prezentacji – pozytywnej lub negatywnej.

KOSZTY POŚREDNICTWA W CAŁOŚCI POKRYWAJĄ WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI

ZAPRASZMY NA PREZENTACJĘ
ORAZ DO SKŁADANIA OFERT ZAKUPU !

ul. Konstytucji 3 Maja 25, **72 – 100 Goleniów**

tel./fax 091 407 12 02 **tel. 091 419 06 60**

www.uberna.pl

Biuro czynne 9:00 – 17:00

Nasza firma jest członkiem:

- ***ŚRODKOWOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA POŚREDNIKÓW W OBROCIE NIERUCHOMOSCIAMI***
- ***Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości***

W razie potrzeby zwróć się do wybranej osoby. Służymy pomocą!

BEATA UBERNA
Pośrednik w obrocie
nieruchomościami
nr licencji 2080
Zarządca nieruchomości nr licencji
15858
mobile: **+48 606 98 22 77**
e-mail: beata@uberna.pl

TOMASZ UBERNA
Doradca klienta ds. nieruchomości
mobile: **+48 606 98 22 76**
e-mail: tomek@uberna.pl