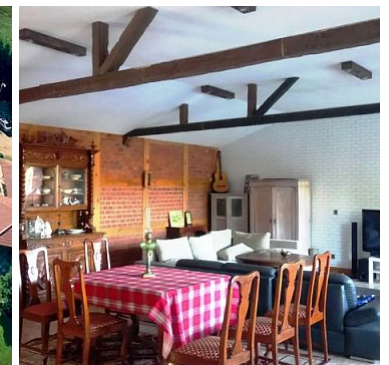
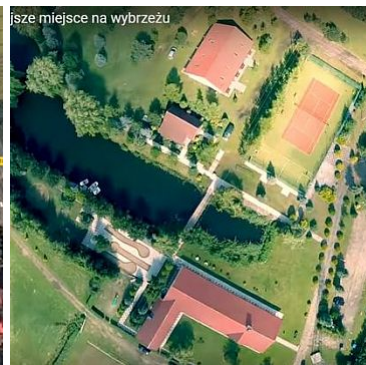


## OBIĘKT NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 63, pow. całkowita: 102,863 m<sup>2</sup>, pow. działki: 102,863 m<sup>2</sup>,  
Lędzin

Cena **6 500 000** zł



Przedmiotem Oferty jest działające gospodarstwo agroturystyczne i czynny Ośrodek jezdziecki "Rancho Lędzin", na którego część materialną składają się:

1. teren o łącznej powierzchni 102.863 m<sup>2</sup> (10.2863 ha) położony blisko linii brzegowej Morza Bałtyckiego, jeziora Liwia Duża oraz popularnych kurortów- 3 km od Niechorze i Pogorzelica, na który składają się cztery działki wraz z zabudowaniami, nasadzeniami i uzbrojeniem.
2. zabudowania ujawnione w KW i Wypisie z Kartoteki Budynków - składające się z 10-ciu budynków o różnym przeznaczeniu, a mianowicie:

- budynki hotelowe o łącznej ilości 130 miejsc noclegowych dla gości:

2.1 - dom mieszkalny o Pu= 114,79 m<sup>2</sup>;

2.2 - cztery apartamenty o łącznej Pu= 136,44 m<sup>2</sup>;

2.3 - budynek wczasowy "Przy basenie", Pu= 65,42 m<sup>2</sup>;

2.4 - budynek wczasowy "Pawilon 1", Pu= 417,58 m<sup>2</sup>;

2.5 - budynek wczasowy "Pawilon 2", Pu= 357,12 m<sup>2</sup>;

2.6 - budynek "Recepcja i restauracja" z salą bankietową na 100 osób, barem i kawiarnią oraz wydajnym zapleczem kuchennym. Pu= 284,60 m<sup>2</sup>

2.7 - domek gościnny Pu= 45,53 m<sup>2</sup>;

2.8 budynek mieszkalny dla 6-cio osobowego personelu oraz zaplecza, magazynów pościeli, pralni, stolarni, 2-ch garaży) o łącznej Pu= 239,97 m<sup>2</sup>;

2.9- stajnia z boksami dla 6-ściu koni, osobna dla kucyka ponny, osobna dla kózek, o łącznej Pu 197,92 m<sup>2</sup> oraz przyległy padok;

2.10 - domek gościnny przy stajni.

Razem: 69 pomieszczeń, w tym 63 pokoje mieszkalne w tym 47 sypialni i łazienek.

- lekkie altany i wiaty o łącznej powierzchni ok.100 m<sup>2</sup>,

- inne obiekty, a mianowicie:

- padok/hipodrom;

- staw o powierzchni 1,1336 ha i głębokości od 1,0 do 2,5 m, zarybione następującymi gatunkami: karp, amur, szczupak, okoń, płoć, lin, leszcz i karaś;

Linia brzegowa urozmaicona zakolami i półwyspem oraz drewnianym mosteczkiem;

- kort tenisowy;

- odkryty basen o wymiarach 20 x 8 m i głębokości 1,0 - 2,5 m z podgrzewaną i filtrowaną wodą;

- mini-golfa;

- dobrze utrzymanych trawników, zieleni ozdobnej i dróg dojazdowych;

- terenem niezabudowanym przeznaczonym do jazdy konnej i kite-boardingu;

- uzbrojenie:

- energia elektryczna wraz z własną trafo-stacją;

- woda z sieci gminnej;

- woda z własnej studni głębinowej;

- eko-kanalizacja samoodpływowa;

- dojazd asfaltowa drogą wojewódzką nr 102 łączącą Międzyzdroje i Kołobrzeg;

- 3 km ścieżka rowerowa do pobliskiego Niechorze;

- ruchomości wliczone w cenę Oferty:

- umeblowanie pomieszczeń hotelowych i restauracyjnych;

- 150 kompletów pościeli i pościel na zmianę;

- ręczniki - male i kąpielowe;

- narzędzia i elektronarzędzia ogrodnicze.

- ruchomości nie wliczone w cenę Oferty:

- konie do jazdy wierzchem - 5 wierzchowców o różnej maści wraz z siodłami i uprzężą;
- ciągniki i maszyny rolnicze.

Część niematerialna i dobra intelektualne:

- wyrobiona marka handlowa;
- system rezerwacji;
- zaawansowane rezerwacje na sezon letni 2018, oraz częściowa rezerwacja przed i posezonowa;
- rezerwacje wesel i innych imprez okolicznościowych;
- strony internetowe i inne materiały reklamowe;
- zarys potencjalnych projektów dotyczących rozbudowy Rancho.

Wartość odtworzeniowa Obiektu na podstawie aktualnego Operatu Szacunkowego może budzić wątpliwości przy bardzo zróżnicowanych cenach gruntów w tej nadmorskiej okolicy, niemniej znacznie przekracza kwotę 10.000.000,- pln. Atrakcyjność i wartość tego miejsca nieustannie wzrasta - choćby dzięki nowej (2018!) drodze i ścieżce rowerowej Lędzin - Niechorze.

Oczekiwana cena oparta jest więc na bazie oczekiwanej 10% "Stopy Zwrotu" z inwestycji, to jest 6.500.000,- pln, jeśli wydanie Rancho ma nastąpić przed letnim sezonem 2018, to znaczy do początku lipca 2018; lub 5.900.000,- pln, jeśli wydanie Rancho ma nastąpić pod koniec sezonu letniego 2018, czyli na początku września 2018.

Olbrzymi potencjał. Poza poprawieniem rentowności już istniejącej, utrzymanej w niezwyklej harmonii bazy turystycznej, załączone wizualizacje przedstawiają miejsca na przykładowe nowe obiekty - od całorocznych domków, po średniej wielkości hotel. Atrakcyjność i wartość tego miejsca nieustannie wzrasta - choćby dzięki nowej (2018!) drodze i ścieżce rowerowej Lędzin - Niechorze.

Symbol	INW26751	Symbol SWO	348800
Rodzaj nieruchomości	OBIEKT	Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ
Status	AKTUALNA	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Cena	6 500 000 PLN	Kraj	POLSKA
Województwo	ZACHODNIOPOMORSKIE	Miejscowość	Lędzin
Powierzchnia całkowita	102 863 m <sup>2</sup>	Powierzchnia działki	102 863 m <sup>2</sup>
Kształt działki	NIEREGULARNY	Forma własności działki	WŁASNOŚĆ
Rodzaj obiektu	OŚRODEK TURYSTYCZNY	Rok budowy	1995
Stan budynku	BARDZO DOBRY	Liczba łazienek	50

Droga dojazdowa	CICHA ULICA	Liczba pięter [wliczając parter]	1
Umeblowanie	PEŁNE	Energia elektryczna	JEST
Podłączony wodociąg	JEST	Podłączona kanalizacja	JEST
Źródło wody	STUDNIA	Internet	JEST
Recepcja	JEST	Rodzaj okien	PLASTIKOWE,
Rodzaj ogrodzenia	METALOWE	Ogrodzenie	PEŁNE
Garaż	JEST	Liczba miejsc parkingowych	70
Basen	JEST	Pomieszczenie gospodarcze	JEST
Kominek	JEST	Za co opłaty dodatkowe	INNE,



Małgorzata Smela

zcn@wp.pl

Więcej ofert na stronie [www.104nieruchomosci.pl](http://www.104nieruchomosci.pl)