

**Nieruchomość zabudowana dwoma budynkami:
biurowym o powierzchni 986,27 m² oraz usługowym z wagą o powierzchni 37 m²
zlokalizowana przy ul. Lubelskiej 46
w Olsztynie na Osiedlu Kętrzyńskiego w jednej z najważniejszych przemysłowo – usługowej
i najbardziej ruchliwych arterii komunikacyjnych miasta.**

Parametry nieruchomości	
Działka ewidencyjna:	5/4 w obrębie 89
Cena:	3 365 890,00 PLN
Powierzchnia działki:	1 720 m ²
Forma władania gruntem:	użytkowanie wieczyste do dnia 20.02.2094 r.
Zabudowa:	budynek biurowy wybudowany został w technologii murowanej w roku 1996. Budynek czterokondygnacyjny oraz poddasze nieużytkowe.
Własność budynku:	pełna własność
Księga wieczysta nr:	OL10/00108491/8

POLREGIO S.A. oferuje do sprzedaży atrakcyjną nieruchomość położoną w Olsztynie przy ul. Lubelskiej 46. Budynek usytuowany przy świetnie skomunikowanej trasie z szybkim dojazdem do Obwodnicy Olsztyna (węzeł Olsztyn Wschód) oraz bezpośrednie kilku minutowe połączenie z centrum miasta (samochodem, autobusem lub rowerem) generuje naturalny, bezpłatny efekt marketingowy. Twoje logo na elewacji będzie doskonale widoczne dla tysięcy kierowców dziennie. Szeroka ulica Lubelska gwarantuje łatwy dojazd także dla samochodów dostawczych i kurierów.

W bliskim sąsiedztwie Dworca Głównego (PKP/PKS), co ułatwia dojazd pracownikom oraz kontrahentom. Nieruchomość posiada potencjał komercyjny i stanowi doskonałą propozycję dla inwestorów poszukujących obiektu z potencjałem adaptacyjnym na funkcje biurowe, usługowe, noclegowe lub magazynowe. To idealna lokalizacja dla osób ceniących bliskość miejskiej infrastruktury lub jako bezpieczna lokata kapitału pod wynajem.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi rejon dynamicznie rozwijający się, skupiający liczne hurtownie, salony handlowe oraz firmy usługowe. W najbliższej okolicy znajdują się sklepy, punkty usługowe oraz markety, co gwarantuje dużą wygodę codziennego życia.

To idealny adres dla centrali firmy logistycznej, korporacji IT, placówki medycznej, nowoczesnej szkoły językowej, instytucji finansowej lub jako doskonały produkt typu "rentier" pod wynajem wielonajemcowy.

Najważniejsze atuty nieruchomości:

- Wysoki potencjał rentowności inwestycji
- Prestiżowa ekspozycja marketingowa
- Lokalizacja, to błyskawiczny dojazd do centrum zaledwie 10 minut samochodem dzieli nieruchomość od ścisłego Śródmieścia
- Bliskość Dworca Głównego
- Doskonała dostępność komunikacyjna linii miejskich, podmiejskich i regionalnych
- Możliwość zmiany sposobu użytkowania i adaptacji do nowych funkcji



Charakterystyka budynku:**1. Główny Budynek Biurowy:**

Powierzchnia użytkowa: 986,27 m² (powierzchnia zabudowy: 404 m²)

Liczba kondygnacji: 4 funkcjonalne kondygnacje naziemne + wysokie poddasze nieużytkowe (świetny potencjał na dodatkowe archiwum lub zaplecze techniczne).

Technologia:

Solidna konstrukcja murowana z 1996 roku – gwarancja trwałości, doskonałych parametrów termicznych i elastyczności w aranżacji wnętrz (możliwość podziału na niezależne moduły biurowe lub stworzenia przestrzeni typu open-space).

2. Budynek Portierni (Obiekt Pomocniczy)

Powierzchnia użytkowa: 37 m² Konstrukcja: Jednokondygnacyjny budynek murowany na działce nr 5/4, idealny do zaadaptowania na profesjonalny punkt kontroli dostępu, ochronę lub recepcję witającą gości.

Nieruchomość stwarza możliwość:

- modernizacji i ponownego wykorzystania na cele biurowe,
- prowadzenia działalności usługowej lub administracyjnej,
- adaptacji na obiekt noclegowy, hostel lub hotel,
- wykorzystania części pod funkcje magazynowe i techniczne.

Zapraszamy do kontaktu w celu uzyskania szczegółowych informacji oraz uzgodnienia terminu oględzin nieruchomości, tel.: 798 148 615, e-mail: agnieszka.nyrcz@polregio.pl.

