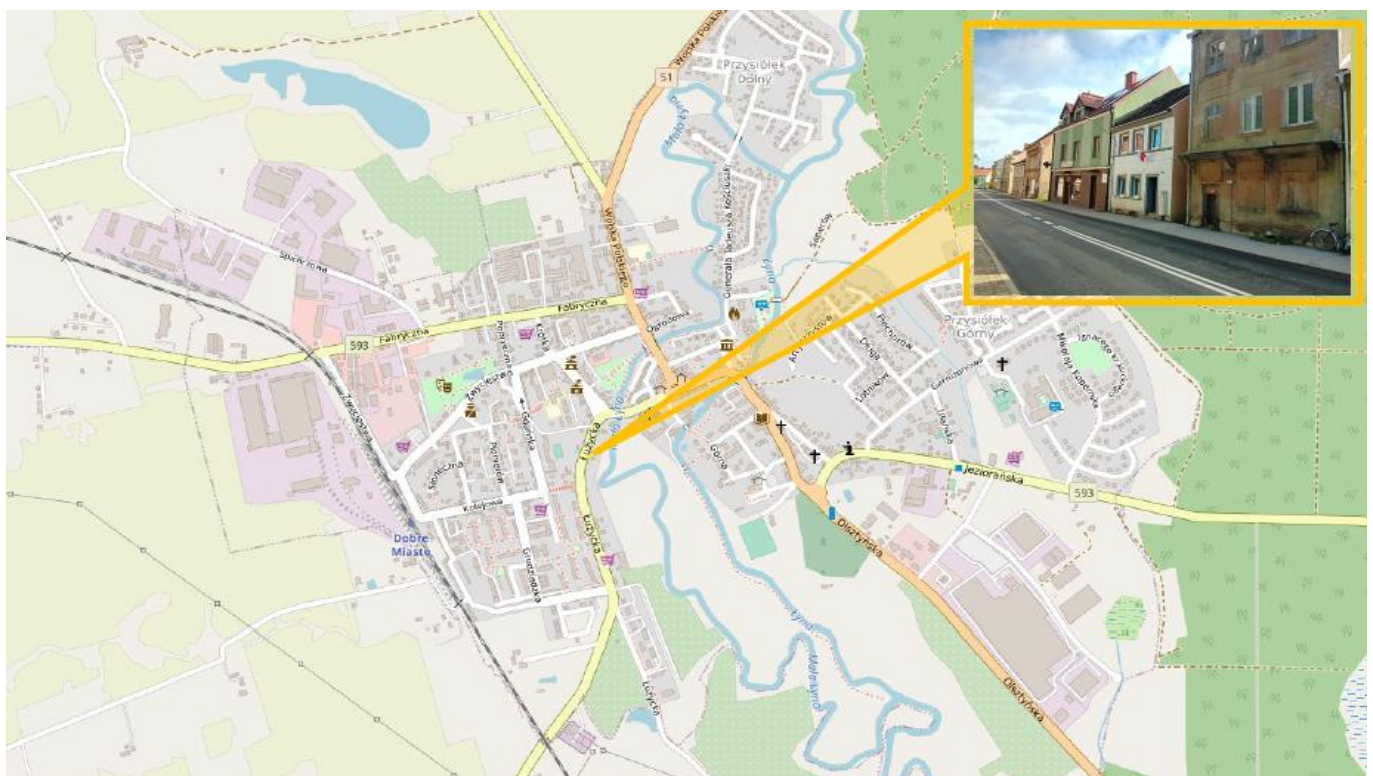


UDZIAŁ ½ CZEŚCI W MIESZKANIU

UL. ŁUŻYCKA 27/1 DOBRE MIASTO

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży położona jest w Dobrym Mieście przy ulicy Łużyckiej 27. Dobre Miasto to duża miejscowość w województwie warmińsko-mazurskim, położona w północnej części powiatu olsztyńskiego, przy drodze krajowej nr 51 prowadzącej z Olsztyna do Bartoszyca oraz przejścia granicznego w Bezledach. Ulica Łużycka to jedna z głównych ulic miasta, stanowiąca wyjazd z miasta w kierunku Łukty, Ostródy i Knopina. Przy tej ulicy głównie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Działka nr 3/9, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek mieszkalny położona jest bezpośrednio przy ulicy Łużyckiej. Bezpośredni dojazd do budynku prowadzi drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Brak miejsc parkingowych na ulicy. Niewielki nieutwardzony parking gminny zlokalizowany jest po drugiej stronie ulicy. Działka posiada regularny kształt, zbliżony do prostokąta oraz położona jest na terenie nachylonym w kierunku wschodnim. Jest w całości zabudowana budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym w zabudowie zwartej. Do budynku doprowadzona jest instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa.





Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Łużyckiej, Olsztyńskiej, Górnej, Orła Białego i rzeki Łyny w granicach administracyjnych Miasta Dobrego Miasta, zatwierdzonym Uchwałą XXXVIII/256/2017 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 30 marca 2017r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MU/08- tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Charakterystyka budynku:

Budynek, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal to budynek mieszkalny, dwulokalowy, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej. Obiekt zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji budynków został wybudowany w 1840r. Fundamenty budynku murowane z kamienia polnego i cegły. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno- piaskowej. Ściany zewnętrzne z dwóch stron docieplone styropianem i otynkowane. Strop nad piwnicą ceramiczny, łukowy nad parterem i piętrem drewniany belkowy, z podsufitką z desek, otrzciniowany i otynkowany. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną/ rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku jest dość słaby. Budynek użytkowany prawdopodobnie od początku XX w., ze słabo prowadzoną gospodarką remontową. Mury zawilgocone, miejscami mocno zagrzybione, elewacja frontowa wymaga docieplenia i remontu elewacji, stropy parteru i piętra dość mocno wyeksploatowane. Dach kwalifikuje się do remontu.



Charakterystyka lokalu mieszkalnego:

Lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Łużyckiej 27 w Dobrym Mieście dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr KW OL1O/00142591/9 położony jest na parterze budynku i posiada wejście ze wspólnej klatki schodowej. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 48,46m², co pozwala na swobodne zagospodarowanie przestrzeni mieszkalnej dla rodziny. Do lokalu przynależą trzy pomieszczenia w piwnicy o łącznej powierzchni użytkowej 31,68m². Pomieszczenia te mogą służyć jako komórki lokatorskie, magazyny lub składziki.

Standard wykończenia pomieszczeń jest oceniony na niskim poziomie. Ściany wykończone są tynkiem cementowo-wapiennym, szpachlowane oraz malowane farbami emulsyjnymi. W łazience i częściowo kuchni ściany są wyłożone glazurą. Część ścian w pomieszczeniach jest zawilgocona i zagrzybiona. Podłogi wyłożone są panelami oraz terakotą. Stolarka okienna typu PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna w lokalu płytowa. Drzwi wejściowe do lokalu płytowe. Układ funkcjonalny pomieszczeń w lokalu określono jako średni. Opisywany lokal wymaga remontu, przede wszystkim należy usunąć zagrzybienia, osuszyć ściany oraz wykonać nowe tynki i powłoki malarskie.

Powyższy lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodociagową
- kanalizacyjną
- centralnego ogrzewania (kocioł na węgiel zamontowany jest w piwnicy)



