



Lublin

Lokal handlowy/usługowy na sprzedaż za 6 485 000,00 PLN

pow. 766,00 m²

23 pokoje

parter

2026 rok

8 466,06 PLN /m²

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Prezentujemy ofertę najmu nowoczesnego, niezależnego budynku biurowo-usługowego o łącznej powierzchni całkowitej **766,54 m²**, usytuowanego w okolicach Czechowa. Obiekt wyróżnia się nowoczesną, przeszkloną bryłą, pełną samodzielnością oraz zaawansowanymi rozwiązaniami technologicznymi. Inwestycja jest w trakcie realizacji – oddanie budynku do użytkowania planowane jest na **IV kwartał 2026 roku**. To idealny moment na podpisanie umowy pre-let i dostosowanie przestrzeni do indywidualnych procesów operacyjnych Twojej firmy.

Najważniejsze atuty – korzyści dla Twojego biznesu:

- Nowoczesne środowisko pracy: Duże przeszklenia witrynowe gwarantują doskonałe doświetlenie stanowisk pracy światłem dziennym.
- Zaawansowana technologia: Obiekt zostanie wyposażony w instalację Smart Home, co pozwoli na inteligentne zarządzanie infrastrukturą i optymalizację kosztów eksploatacji.
- Wysoki standard infrastruktury IT: Wbudowane florboxy (puszki podłogowe) umożliwiają elastyczną i estetyczną organizację stanowisk pracy typu open space.
- Niezależność klimatyczna: Innowacyjny system elektrycznych klimakonwektorów zapewnia efektywne ogrzewanie zimą i chłodzenie latem.

DODATKOWE INFORMACJE:

OFERTA NR	203064
MATERIAŁ	konstrukcja żelbetowa
STAN PRAWNY	własność
OGRZEWANIE	elektryczne
PRĄD	Tak
WODA MIEJSKA	Tak
MIEJSCE POSTOJOWE	miejsce postojowe: 4, miejsce podziemne: 8

KONTAKT DO DORADCY:

Daniel Bondarenko

tel. 530 350 726

d.bondarenko@franczewska.pro

- Rozbudowana strefa parkowania: Prywatny garaż podziemny na 8 aut (w tym miejsce dla osób z niepełnosprawnościami) oraz 8 dodatkowych miejsc naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem i przy drodze dojazdowej - rozwiązuje to problem parkowania dla zespołu i klientów.
- Dostępność: Wyposażenie w samoobsługowy schodółaz gwarantuje pełną komunikację między piętrami dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi.

Lokal sprawdzi się idealnie jako:

- Główna siedziba firmy e-commerce: II piętro zostało architektonicznie zaprojektowane jako biuro i duży magazyn sprzedaży wysyłkowej.
- Software House / Firma IT: I piętro posiada wydzieloną, dedykowaną serwerownię (19 m²) z przestrzenią typu open space dla programistów.
- Klinika medyczna lub centrum usług specjalistycznych: Możliwość dowolnej aranżacji gabinetowej oraz dostęp dla osób niepełnosprawnych.
- Biuro projektowe, agencja kreatywna lub centrum finansowe.

Szczegóły budynku:

- Termin oddania: IV kwartał 2026 r.
- Powierzchnia użytkowa całkowita: 766,54 m²
- Powierzchnia zabudowy: 201,38 m²
- Liczba kondygnacji: 4 (3 nadziemne + 1 podziemna)
- Winda: Brak (transport komunikacyjny wspierany samoobsługowym schodółazem).
- Standard techniczny: Konstrukcja szkieletowo-żelbetowa, płaski dach pokryty papką termozgrzewalną, stolarka aluminiowa.
- Parking: 8 miejsc w hali garażowej + 8 miejsc naziemnych.

Szczegóły lokalu (rozkład):

Nieruchomość podzielona jest na funkcjonalne strefy:

- **Garaż podziemny (251,41 m²):** Przestrzeń parkingowa dla 8 pojazdów, kotłownia, pom. porządkowe oraz przedsionek z klatką schodową. Posadzka z fibrobetonu B25 z impregnacją żywiczną.
- **Parter (166,34 m²):** Reprezentacyjna przestrzeń biurowa (70,52 m²), archiwum (38,75 m²), zaplecze socjalne, toaleta dla niepełnosprawnych, wiatrołap. Na tym poziomie zaplanowano również dedykowane pomieszczenie na odpady (śmiećnik: 4,86 m²), utrzymując czystość wokół posesji.
- **I Piętro (173,20 m²):** Duże biuro / open space (70,52 m²), archiwum, duża serwerownia (19,08 m²), zaplecze socjalne z łazienką oraz dodatkowe WC.
- **II Piętro (175,99 m²):** Rozległy magazyn sprzedaży wysyłkowej (132,73 m²), biuro obsługi (18,95 m²) oraz pomieszczenie socjalne.

Dodatkowe informacje:

Teren posesji w pełni zagospodarowany, z bezpiecznym wjazdem

bezpośrednio od ulicy Ceramicznej.

Z uwagi na wczesny etap inwestycyjny, przyszły Najemca ma możliwość zgłaszania uwag aranżacyjnych oraz dostosowania rozkładu instalacji (np. ułożenie florboxów) pod własny model pracy.

Media i instalacje:

- Prąd (ogrzewanie i chłodzenie opartę o system klimakonwektorów).
- Woda i kanalizacja sanitarna (miejska).
- System wentylacji grawitacyjnej oraz mechanicznej z rekuperacją.
- Internet światłowodowy, gotowe okablowanie strukturalne IT.
- Planowana infrastruktura Smart Home.

Lokalizacja:

Obiekt znajduje się na Bursakach w Lublinie. Jest to prężnie rozwijająca się strefa, która łączy w sobie charakter przemysłowo-usługowy z dobrą infrastrukturą miejską.

- Centrum miasta (Plac Litewski): ok. 5 km (ok. 10-12 minut jazdy samochodem).
- Węzeł obwodnicy (Węzeł Lublin Węglin - S19): ok. 9 km (ok. 12-15 minut płynnej jazdy) - idealne dla logistyki i dostawców.
- Lotnisko (Port Lotniczy Lublin - Świdnik): ok. 21 km (ok. 25-30 minut jazdy samochodem).
- Komunikacja miejska: Przystanki MPK znajdują się zaledwie 1-2 minuty spacerem od budynku (obsługiwane m.in. przez linie 013 i 017), co gwarantuje pracownikom łatwy i bezpośredni dojazd z różnych części miasta.

Ofertę przygotował i prezentuję: **Daniel Bondarenko**

Licencjonowany agent nieruchomości PFRN oraz Certyfikowany Negocjator

Pomagam przy uzyskaniu finansowania komercyjnego oraz preferencyjnych funduszy unijnych. Zapewniam kontakty do projektantów, architektów, geodetów, doradców podatkowych, notariuszy, ekip remontowych i wielu innych sprawdzonych specjalistów.

Wynagrodzenie agencji pokrywa inwestor - brak opłaty ze strony kupującego.

Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, ale jest zaproszeniem do współpracy. Zespół ekspertów z Franczewska Nieruchomości dokładnie starań, aby każda z ofert była rzetelnie sprawdzona oraz aktualna. Więcej unikalnych ofert w podobnych kryteriach znajdą Państwo na naszej stronie.



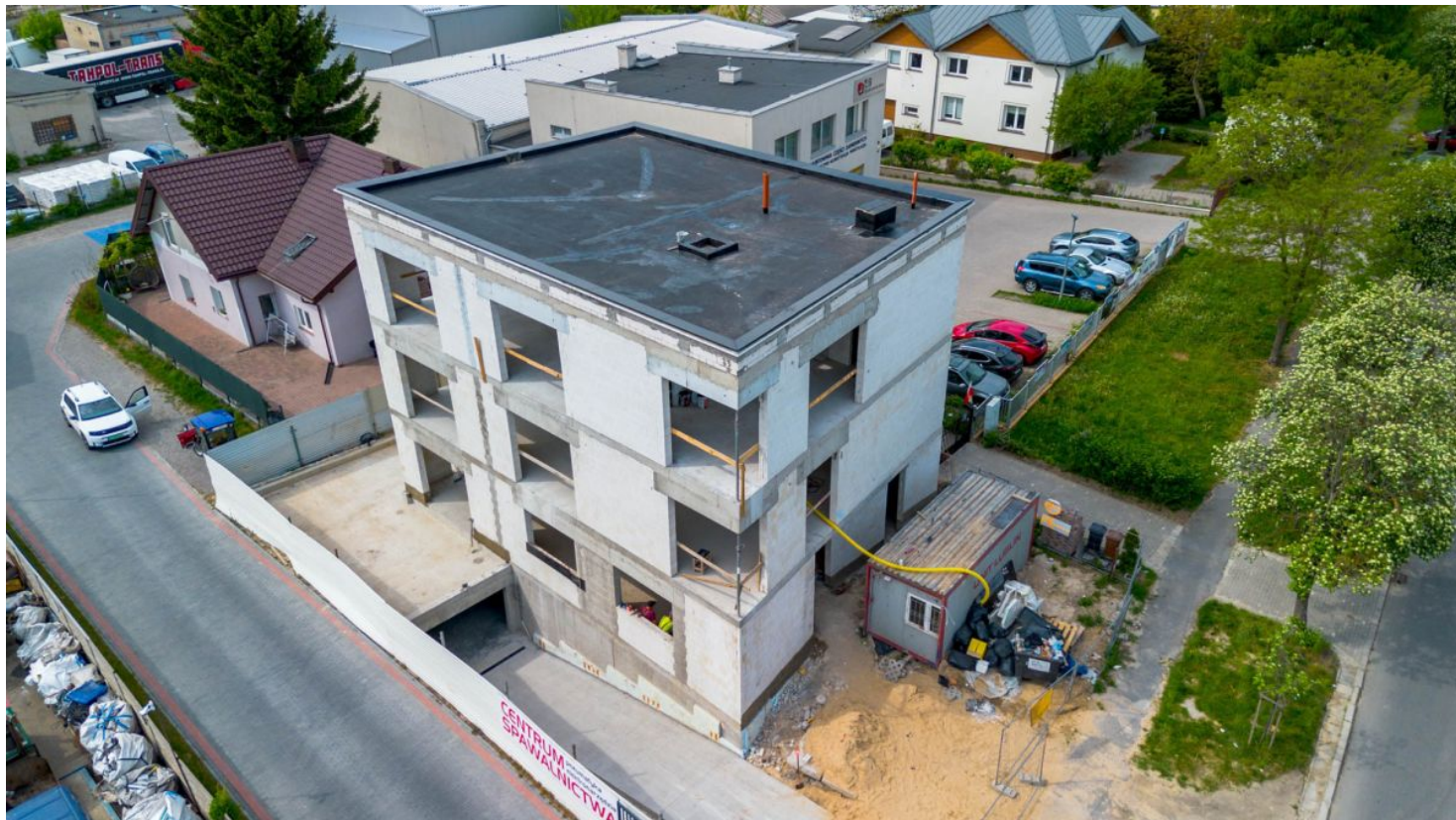










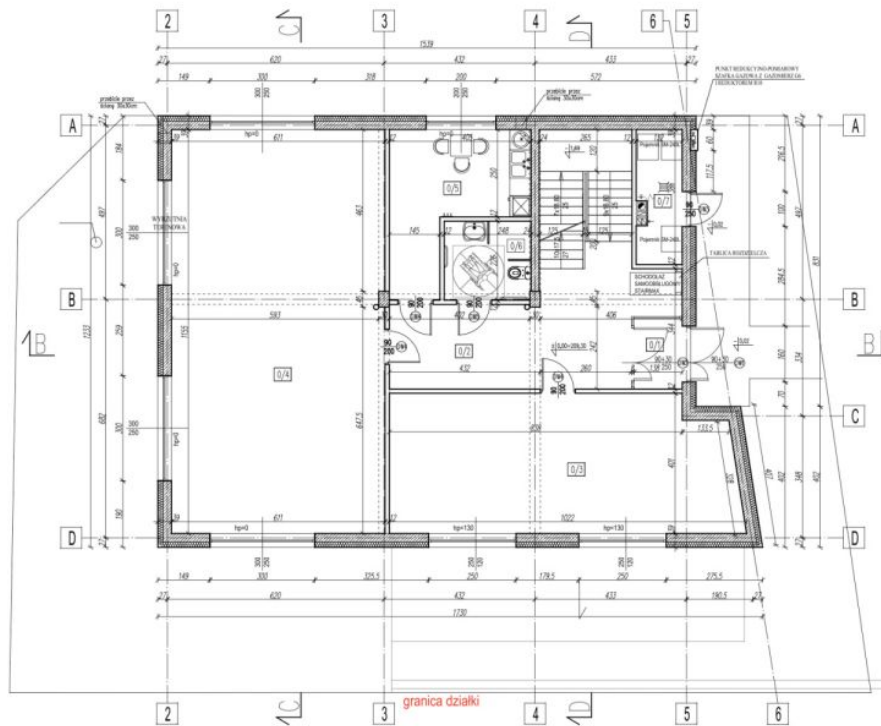


RZUT PARTERU 1:100



TABELA 1 - ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ PARTERU

LP	Pomieszczenie	rodzaj posadzki	Pow. [m ²]
0/1	WIATROLAP	GRES	2,77
0/2	KŁATKA SCHODOWA	GRES	30,27
0/3	ARCHIWUM	GRES	38,75
0/4	BIURO	GRES	70,52
0/5	POMIESZCZENIE SOCJALNE	GRES	13,57
0/6	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	GRES	5,60
0/7	SMIETNIK	GRES	4,86
RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA			166,34

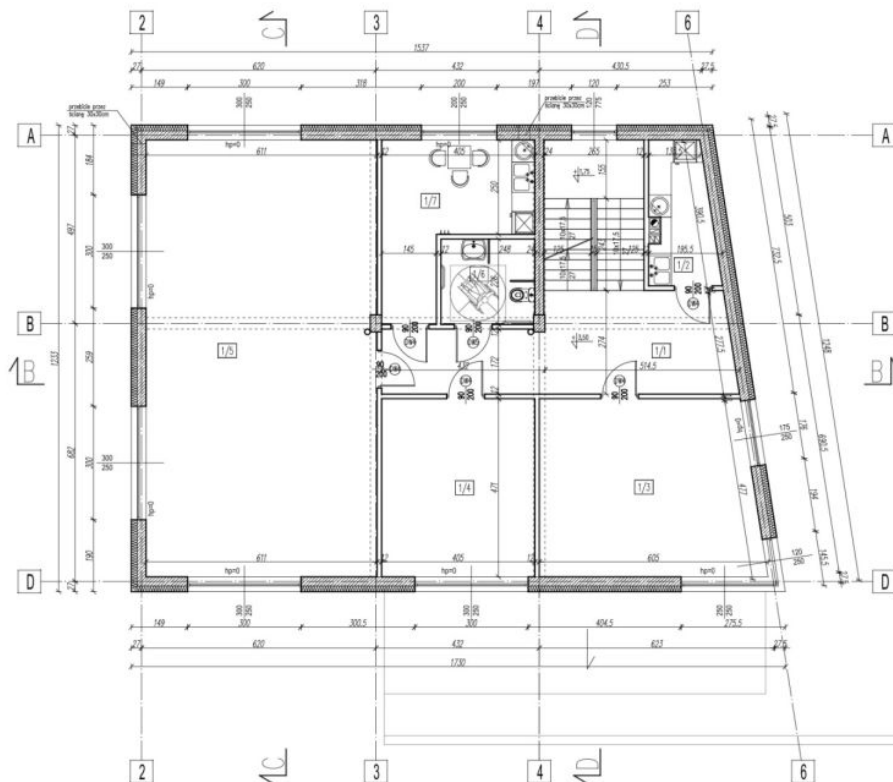


RZUT I PIĘTRA 1:100



TABELA 1 - ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ PIĘTRA

LP	Pomieszczenie	rodzaj posadzki	Pow. [m ²]
1/1	KŁATKA SCHODOWA	GRES	31,51
1/2	POM. SOCJALNE	GRES	6,16
1/3	ARCHIWUM	GRES	26,76
1/4	SERWEROWNIA	GRES	19,08
1/5	BIURO	GRES	70,52
1/6	WC DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	GRES	5,60
1/7	POM. SOCJALNE	GRES	13,57
RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA			173,20

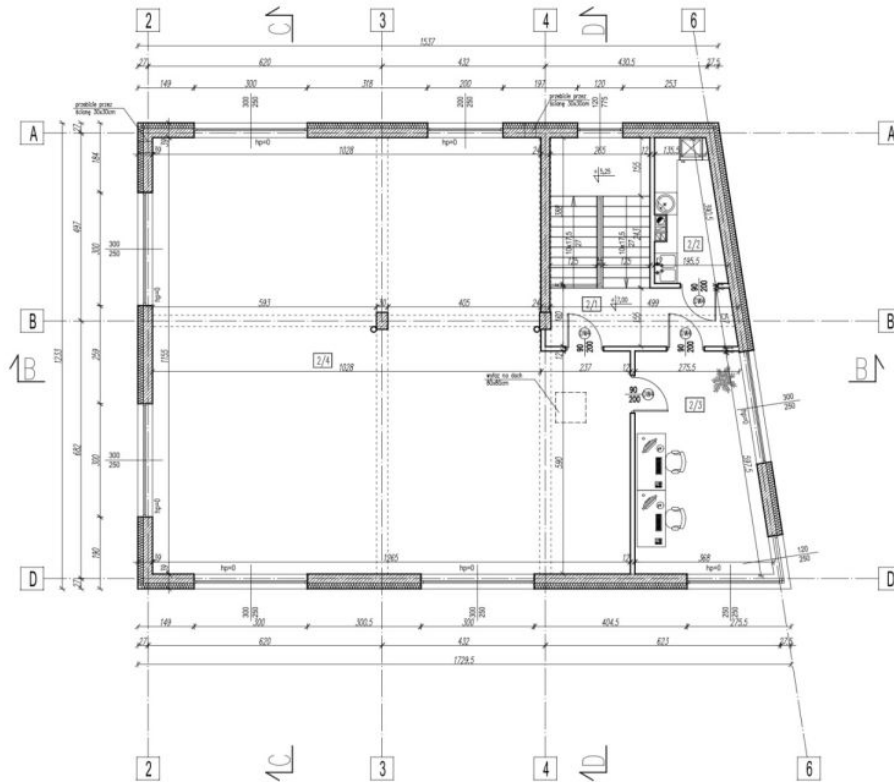


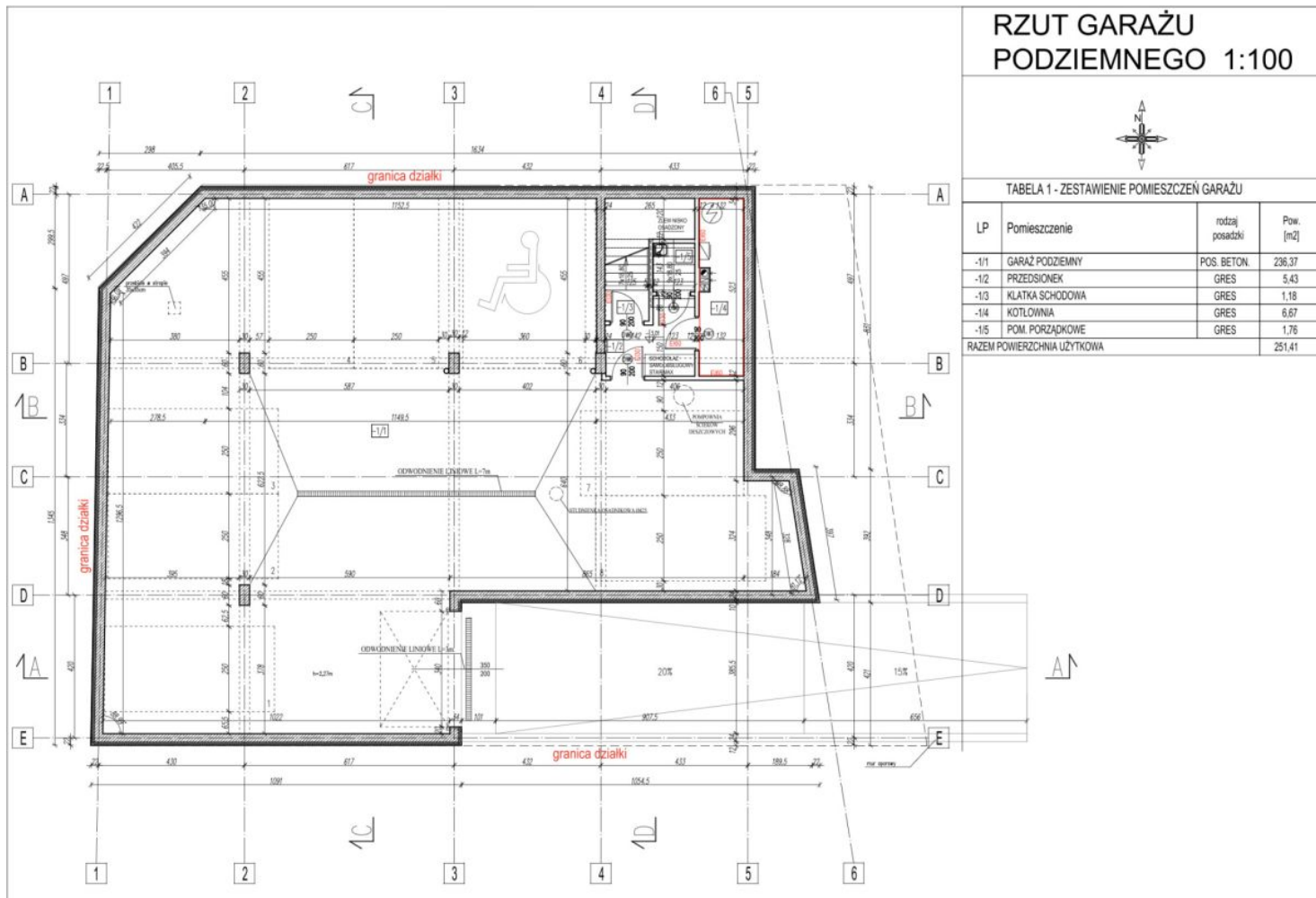
RZUT II PIĘTRA 1:100



TABELA 1 - ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ PIĘTRA

LP	Pomieszczenie	rodzaj posadki	Pow. [m ²]
2/1	KŁATKA SCHODOWA	GRES	18,15
2/2	POM. SOCJALNE	GRES	6,16
2/3	BIURO SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ	GRES	18,96
2/4	MAGAZYN SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ	GRES	132,73
RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA			175,99





ZOBACZ NA INTERAKTYWNEJ MAPIE:



KLIKNIJ
LUB
ZESKANUJ