



Lublin Działka (Usługowa) na sprzedaż za 1 649 000,00 PLN

pow. 1 087,00 m²

1 517,02 PLN /m²

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Szukasz gotowego gruntu pod klinikę medyczną, biuro lub inwestycję komercyjną w Lublinie? Mam dla Ciebie świetną, sprawdzoną lokalizację na Sławinku, w rejonie ul. Nałęczowskiej (tuż przy Rondzie Krwiodawców).

To działka o powierzchni **1087 m²**, w pełni objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (symbol IA 4U - tereny zabudowy usługowej). Kupujesz grunt z czystą sytuacją prawną, bez ryzyka planistycznego i tracenia miesięcy na wstępne analizy.

UWAGA: Została wykonana analiza chłonnościowa przez renomowanego projektanta.

KLUCZOWE PARAMETRY:

- Powierzchnia działki: 1087 m²
- Przeznaczenie w MPZP: Tereny zabudowy usługowej (IA 4U)
- Projektowana chłonność (PUU): ok. 815 m² (przy współczynniku netto/brutto na poziomie 75%)
- Maksymalna powierzchnia zabudowy (PZ): 50% powierzchni działki (543,5 m²)
- Intensywność zabudowy: Maksymalnie 1.0 (wskaźnik obejmuje wyłącznie kondygnacje nadziemne)
- Dopuszczalna wysokość: Do 2 kondygnacji nadziemnych (do 10 metrów wysokości, dach płaski)

DODATKOWE INFORMACJE:

OFERTA NR 679931

RODZAJ PRAWA DO GRUNTU Własność

KONTAKT DO DORADCY:

Daniel Bondarenko

tel. 530 350 726

d.bondarenko@franczewska.pro

- Topografia: Płaski teren (rzędne 212.6 m – 214.8 m n.p.m.) – brak kosztownych prac ziemnych i niwelacji
- Klasyfikacja gleby: Tz (Tereny zabudowane)

BEZPIECZEŃSTWO PLANISTYCZNE (Zgodność z nowym Planem Ogólnym):

Działka jest w pełni bezpieczna pod kątem nadchodzącej reformy planistycznej. W upublicznionym Projekcie Planu Ogólnego Lublina grunt został oznaczony symbolem 4SU (strefa usługowa) z profilem podstawowym jako teren usług oraz:

- Maksymalną wysokością zabudowy: 10 m
- Minimalną powierzchnią biologicznie czynną: 30%

Dla inwestora to gwarancja, że po wejściu w życie nowego Planu Ogólnego przeznaczenie działki pod usługi (medycyna, biura) pozostanie nienaruszone, a parametry zabudowy są w pełni spójne z obecnym MPZP i przygotowaną koncepcją.

DLACZEGO WARTO ZWRÓCIĆ UWAGĘ NA TĘ DZIAŁKĘ?

- Sąsiedztwo, które wygeneruje ruch (Nowe Osiedle Orion)
Bezpośrednio przy działce (w miejscu dawnej stacji benzynowej) rozpoczęła się jedna z największych inwestycji deweloperskich w Lublinie. Powstanie tam kompleks z 17-kondygnacyjną dominantą biurową oraz około 800 mieszkaniami. Dla przyszłego najemcy Twojego budynku (np. kliniki medycznej czy biur) to gwarancja stałego, pieszego ruchu i setek potencjalnych klientów każdego dnia. Dodatkowo, projektowana nowa oś komunikacyjna od strony tego osiedla w przyszłości znacznie poprawi ekspozycję Twojego biznesu.
- Gotowa koncepcja architektoniczna w cenie Zleciłem
przygotowanie profesjonalnego projektu koncepcyjnego w renomowanym biurze architektonicznym. Całą dokumentację przekazuję kupującemu. Dzięki temu oszczędzasz czas i budżet na etapie pre-developmentu – możesz od razu przejść do konkretów.
- Gwarantowany dostęp prawny do drogi Sytuacja prawna jest w 100% uregulowana. Notarialnie ustanowiona służebność przejazdu zapewnia bezwarunkowy dostęp do drogi publicznej, co pozwala na sprawne wnioskowanie o pozwolenie na budowę.
- Dwa niezależne wjazdy (Wygoda logistyczna) Działka posiada dodatkowy, boczny wjazd techniczny. To ogromne ułatwienie przy projektowaniu – bez problemu spełnisz wymogi dla drogi pożarowej (PPOŻ) czy strefy dostaw, nie obciążając głównego wjazdu.

POD JAKI BIZNES SPRAWDZI SIĘ TA LOKALIZACJA?

- Sektor medyczny i beauty: Prywatna klinika, specjalistyczne gabinety lekarskie, stomatologia, medycyna estetyczna, rehabilitacja (ogromna baza pacjentów z nowego osiedla obok!).
- Biura i usługi profesjonalne: Siedziba firmy, kancelarie prawne i notarialne, nowoczesne biura usługowe.
- Handel i usługi lokalne: Obiekt handlowo-usługowy dopasowany do potrzeb dynamicznie rozwijającej się dzielnicy.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (Media):

Parametry sieciowe pozwalają na sprawną obsługę obiektów o wysokim zapotrzebowaniu na media (np. pod kątem specjalistycznych gabinetów medycznych):

- Wodociąg: Przebiega bezpośrednio przez wschodnią część gruntu (sieć wo160 na działce 31/15). To ogromny atut, który eliminuje konieczność prowadzenia długich przyłączy, znacząco obniża koszty inwestycji i skraca czas realizacji.
- Kanalizacja sanitarna: Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie gruntu (sieć ks150 / ks200 m.in. na graniczącej działce od strony wschodniej i północnej). Wymaga jedynie standardowego zaprojektowania krótkiego odcinka przyłączeniowego.
- Sieć elektroenergetyczna: Linie przebiegają bezpośrednio przez teren inwestycji (eN). Dodatkowo stacje transformatorowe i sieć średniego napięcia (SN) zlokalizowane są przy głównej arterii (Al. Kraśnicka).
- Ciepłociąg miejski: Węzły ciepłownicze zlokalizowane są w bliskim rejonie ul. Baśniowej.

LOGISTYKA I KOMUNIKACJA (Szybki dojazd dla klientów i pracowników)

- Centrum Lublina: Zaledwie 3,5 km do Krakowskiego Przedmieścia (7-10 minut autem).
- Wylot z miasta: 4,5 km do Węzła Lublin Węglin (droga ekspresowa S19) - bezkolizyjny wyjazd w stronę Warszawy, Rzeszowa czy lotniska.
- Lotnisko: Port Lotniczy Lublin w Świdniku oddalony o 19 km (ok. 25 minut jazdy obwodnicą).
- Komunikacja miejska: Tylko 200 metrów (2 minuty pieszo) do strategicznego przystanku „Rondo Krwiodawców”. Obsługuje on kilkanaście linii autobusowych i trolejbusowych (m.in. 3, 4, 7, 18, 20, 30, 33, 37, 42, 57, 151, 155, 158), co gwarantuje pracownikom bezproblemowy dojazd z każdej dzielnicy Lublina.

ZADZWOŃ LUB NAPISZ - POROZMAWIAJMY O SZCZEGÓŁACH

Chętnie udostępnię Ci pełną analizę chłonności, rzuty koncepcyjne oraz wypis z MPZP, abyś mógł od razu wrzucić te dane do swojego Excela i ocenić potencjał tej inwestycji.

Ofertę przygotował i prezentuje: **Daniel Bondarenko**

Licencjonowany pośrednik nieruchomości PFRN i Certyfikowany Negocjator

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. Jako agencja nieruchomości pobieramy za usługę pośrednictwa wynagrodzenie. Usługa jest wykonywana w profesjonalny sposób i zapewnia Państwu pełne bezpieczeństwo. Więcej unikalnych ofert w podobnych kryteriach znajdą Państwo na

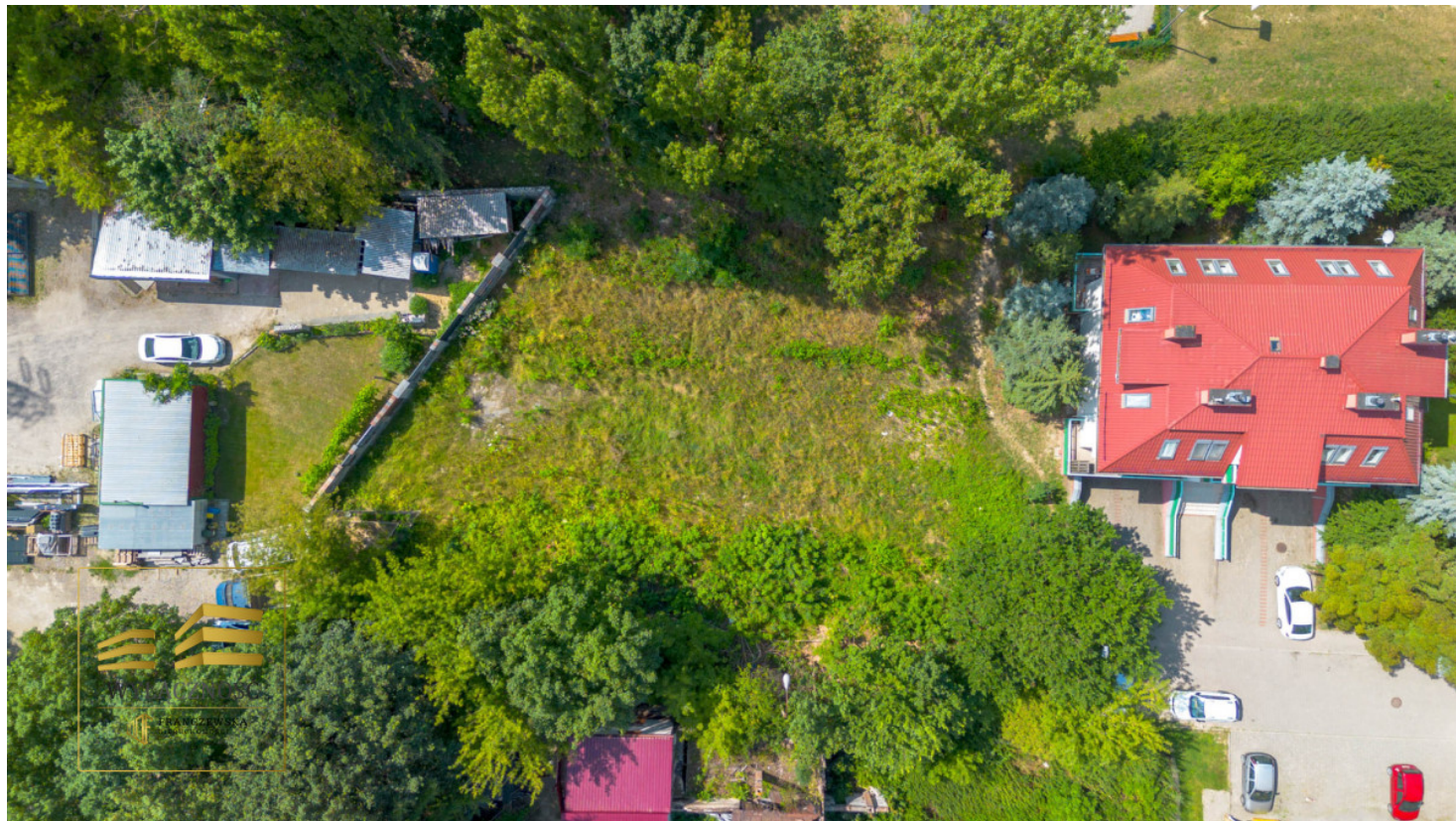
GALERIA ZDJĘĆ









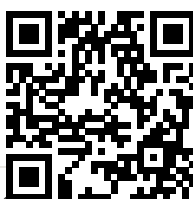








ZOBACZ NA INTERAKTYWNEJ MAPIE:



KLIKNIJ
LUB
ZESKANUJ