

## LOKAL NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 6, pow. całkowita: 128,87 m<sup>2</sup>,

Koszalin

Cena **451 045** zł



POM.		
LOKAL 0.1		
-1.70	POM. BIUR-MAGAZYN	50,15
-1.71	KORYTARZ	9,82
-1.72	POM. GOSP.	28,28
-1.73	KORYTARZ	3,03
-1.74	POM. GOSP.	7,17
SUMA POWIERZCHNI:		98,45
LOKAL. PRZYNALEŻNY 0.1.1		
-1.67	POM. TECHN.	5,92
-1.68	POM. POMOCNICZE	6,27
-1.69	MAGAZYN	18,23
SUMA POWIERZCHNI:		30,42



## Lokal usługowo-gastronomiczny | 128,87 m<sup>2</sup> | Centrum Koszalina, ul. Armii Krajowej 8 (wejście od ul. Jana z Kolna)

**Opis lokalizacji:** Wyjątkowa okazja inwestycyjna – lokal położony w ścisłym centrum Koszalina, na poziomie niskiego parteru, prestiżowego budynku przy ul. Armii Krajowej 8. Ogromnym atutem lokalu jest możliwość wykonania niezależnego, bezpośredniego wejścia z chodnika od strony ulicy Jana z Kolna, tuż przy obszernym parkingu, który zapewnia wygodny dostęp klientom.

Lokalizacja o wysokim natężeniu ruchu pieszych oraz znakomitej widoczności z ulicy stanowi idealne miejsce na



działalność gastronomiczną (kawiarnia, bistro, restauracja typu fast-food, piekarnia), punkt usługowy, sklep specjalistyczny lub inne usługi wymagające ekspozycji i łatwego dostępu.

Możliwości:

Lokal będzie posiadał własne, niezależne wejście od ulicy Jana z Kolna, bezpośrednio z ulicy.

#### **Charakterystyka lokalu:**

- Powierzchnia całkowita: 128,87 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenia: duża sala o pow. 50,15 m<sup>2</sup>, magazyn 28,28 m<sup>2</sup>, dodatkowe pokoje magazynowe, pomocnicze oraz biurowe
- Możliwość stworzenia bezpośredniego, indywidualnego wejścia z chodnika
- Okna lokalu znajdują się na poziomie ulicy, co zapewnia dobrą widoczność i możliwość atrakcyjnej reklamy

#### **Stan techniczny i konstrukcja:**

- Ściany zewnętrzne żelbetowe oraz murowane z elementami stolarki aluminiowej
- Wewnętrzne murowane z cegły pełnej oraz ściany systemowe
- Instalacje oraz lokal do remontu i adaptacji według indywidualnych potrzeb

#### **Otoczenie i infrastruktura:**

- Bezpośrednia bliskość dworca PKP/PKS – intensywny ruch pieszy
- Duży parking od strony ul. Jana z Kolna – idealny dostęp dla klientów
- Doskonała ekspozycja lokalu od strony głównych ulic
- W sąsiedztwie liczne punkty gastronomiczne, sklepy i lokale usługowe – dynamiczna okolica

**Potencjał inwestycyjny:** Lokal idealnie nadaje się na różne formy działalności gospodarczej, szczególnie takie, które wymagają intensywnego ruchu pieszych, szybkiego dostępu dla klientów i możliwości reklamy bezpośrednio od ulicy.

Oferta znajduje się pod nadzorem licencjonowanego Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami nr lic. 14825.

Zapraszamy do kontaktu w celu umówienia się na prezentację i poznania potencjału tego unikalnego miejsca!



Symbol	<b>4403217</b>	Rodzaj nieruchomości	<b>LOKAL</b>
Rodzaj transakcji	<b>SPRZEDAŻ</b>	Status	<b>oferta aktualna</b>
Rodzaj rynku	<b>WTÓRNY</b>	Cena	<b>451 045, 00 PLN</b>
Cena za m2	<b>3 500, 00 PLN</b>	Kraj	<b>Polska</b>
Województwo	<b>Zachodniopomorskie</b>	Powiat	<b>Miasto Koszalin</b>
Gmina	<b>Koszalin</b>	Miejscowość	<b>Koszalin</b>
Ulica	<b>Aleja Armii Krajowej</b>	Powierzchnia całkowita	<b>128, 87 m<sup>2</sup></b>
Forma własności działki	<b>(Nieznany)</b>	Rodzaj lokalu / przeznaczenie	<b>Lokal użytkowy</b>
Rodzaj budynku	<b>Biurowiec</b>	Standard	<b>Do remontu</b>
Parter	<b>TAK</b>	Umeblowanie	<b>BRAK</b>
Ogrzewanie	<b>C.o. miejskie</b>	Forma własności	<b>Własność</b>
Energia elektryczna	<b>TAK</b>	Podłączony gaz	<b>NIE</b>
Podłączony wodociąg	<b>TAK</b>	Podłączona kanalizacja	<b>TAK</b>
Typ parkingu	<b>Ogólnodostępny</b>		



ILECKI NIERUCHOMOŚCI  
ul. Biskupa Czesława Domina 3/7  
tel. 94 344 55 15  
biuro@ilecki.pl

 Karolina Ilecka  
POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

604509109  
biuro@ilecki.pl

Więcej ofert na stronie **[www.ilecki.pl](http://www.ilecki.pl)**