

SPECYFIKACJA LOKALI USŁUGOWYCH
INWESTYCJI WILLA SYRENA
NA SPRZEDAŻ LUB WYNAJEM



Elbląg

Elbląg jest miastem należącym do województwa warmińsko-mazurskiego i jest jednym z dwóch (obok Olsztyna) na prawach powiatu w tym regionie. Elbląg leży w północno-zachodniej części województwa tuż przy granicy z pomorskim. Specyfiką położenia Elbląga jest bliskość Aglomeracji Trójmiejskiej (Gdańsk-Sopot-Gdynia), od której oddalony jest o 60 km. Miasto znajduje się w pobliżu granicy państwowej Polski z obwodem kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej i jest objęty „Małym Ruchem Granicznym”, który generuje napływ turystów.



Elbląg leży na przecięciu dróg krajowych nr 7 i nr 22. Droga krajowa nr 7 łączy Gdańsk, Warszawę, Kraków i Chyżne. Jej fragmenty m.in. obwodnica Elbląga i odcinek Elbląg – Pastek posiadają status drogi ekspresowej. Droga krajowa nr 22 łączy Kostrzyn, Gorzów Wielkopolski, Wałcz, Chojnice, Tczew, Elbląg i Grzechotki, a na odcinku Elbląg – Grzechotki ma status drogi ekspresowej. Droga ta jest częścią trasy Berlin – Kaliningrad.

Do największych elbląskich przedsiębiorców należą takie firmy jak:

- „Corinna” Sp. z o.o.
- Energa Kogeneracja Sp. z o.o.
- Fabryka Mebli „Stolpłyt” Sp. z o.o.
- Hanyang - Zas Sp. z o.o.
- „Partner Serwis” Sp. z o.o.
- „Wolność” Sp. z o.o.
- „Wójcik” Fabryka Mebli Sp. z o.o.

Prócz tego w Elblągu obecne są międzynarodowe koncerny:

- Alstom (oddział spółki Alstom Power Sp. z o.o.)
- ABB (oddział spółki ABB Sp. z o.o.)
- Siemens AG (biuro regionalne spółki Siemens Sp. z o.o.)
- FLSmidth Maag Gear (siedziba spółki FLSmidth Maag Gear Sp. z o.o.)



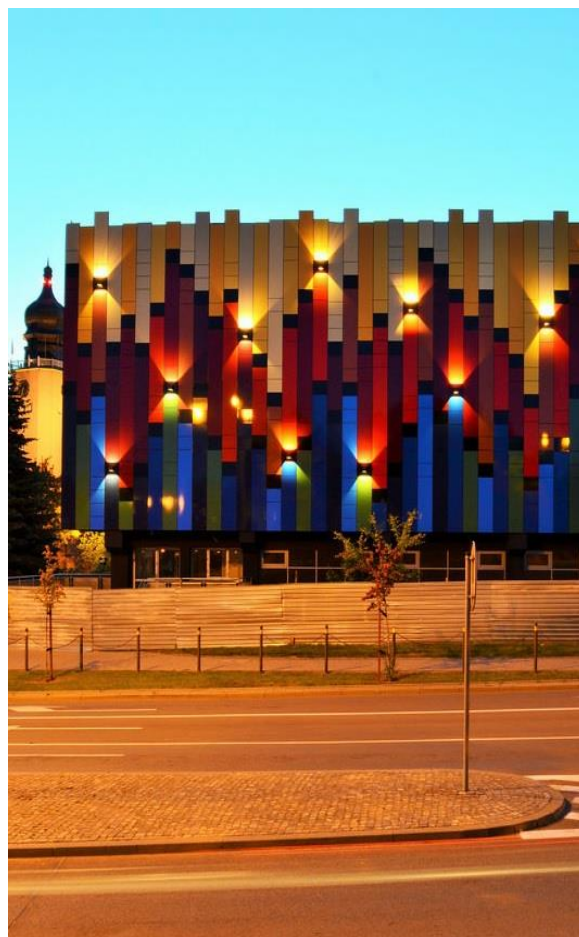
Jednym z większych przedsiębiorstw na rynku elbląskim jest również Browar, będący częścią Grupy Żywiec S.A. Silną pozycję w mieście mają branże produkcyjne, głównie: metalową, meblową, stoczniową, odzieżową i spożywczą.

Lokalizacja

Inwestycja Willa Syrena zlokalizowana jest w ścisłym centrum Elbląga przy ulicy Grobla św. Jerzego 5. Mieści się ona ciągu pasażu handlowego pomiędzy budynkami mieszkalnymi z funkcją usług na parterze, budynkami usługowymi oraz użyteczności publicznej.

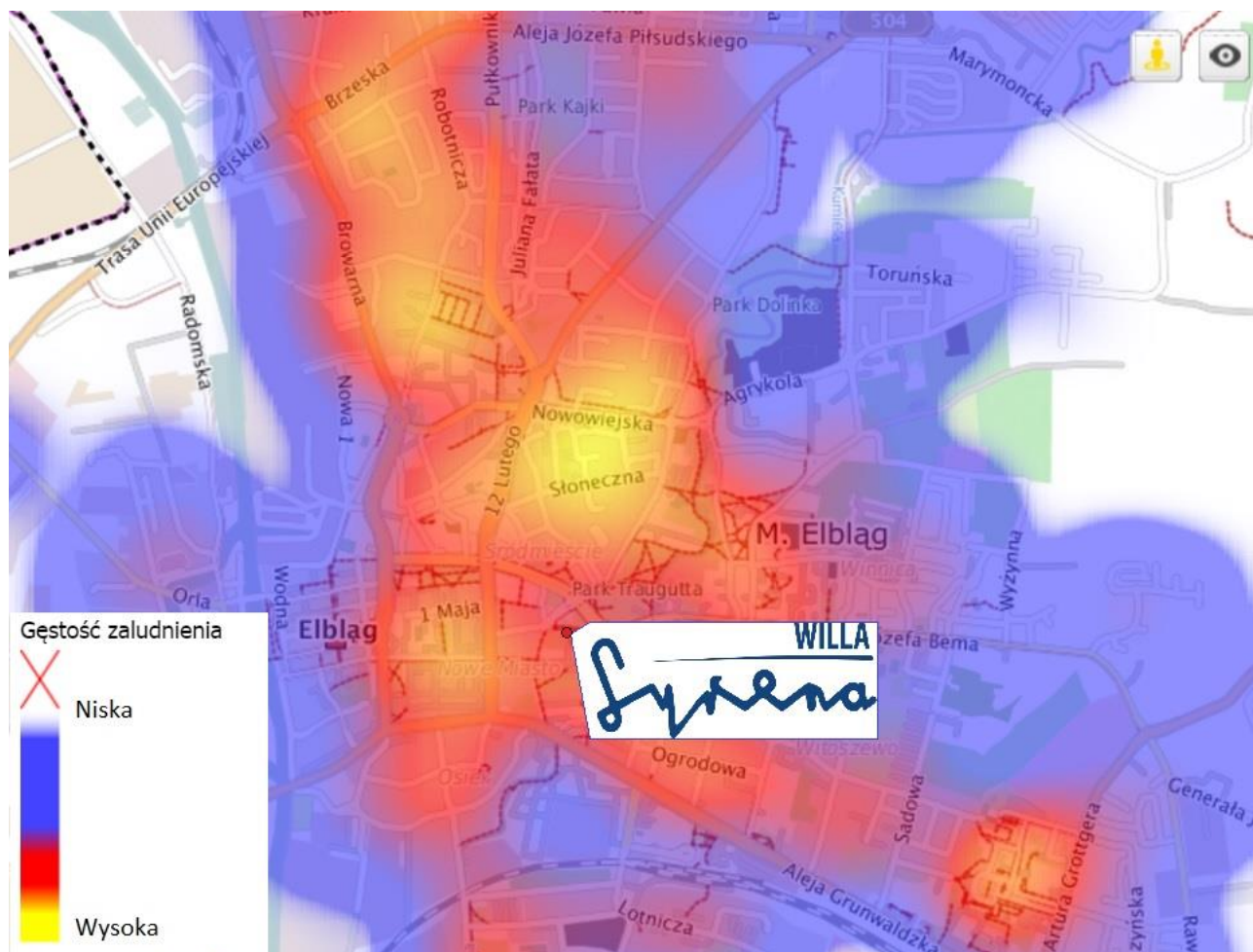
Otoczenie budynku Sądu Okręgowego, Urzędu Miasta oraz Szkoły Muzycznej z efektownie podświetloną elewacją, a także Placu Konstytucji na którym usytuowany jest Pomnik Odrodzenia, stwarza, że miejsce jest reprezentatywne i doskonale kojarzone przez mieszkańców.

Poniżej zamieszczono panoramę otoczenia Willi Syrena, a także budynek Sądu, Urzędu Miasta oraz Szkoły Muzycznej.



Gęstość zaludnienia

Elbląg liczy ok. 124 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia równej 1 579 osób na km².

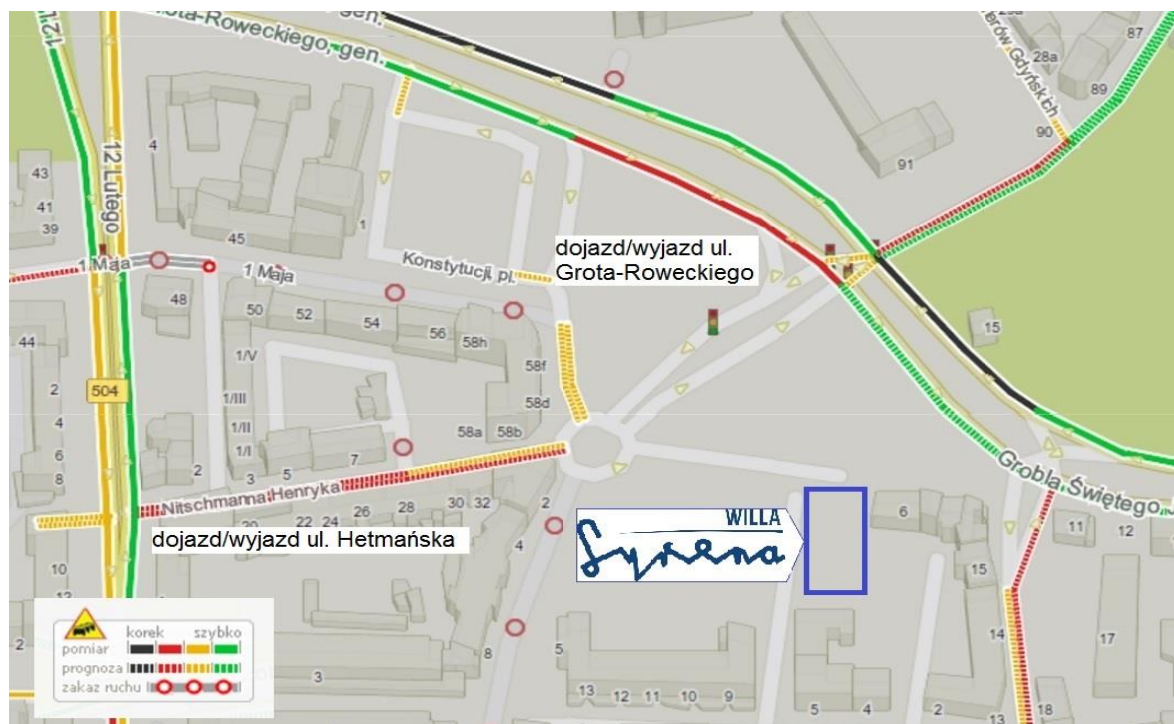


Na powyższej ilustracji widać, że inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy dwoma „ogniskami” najwyższego zagęszczenia ludności w mieście. Doskonała lokalizacja i duża liczba mieszkańców w okolicy sprawia, że budynek idealnie nadaje się do prowadzenia działalności.

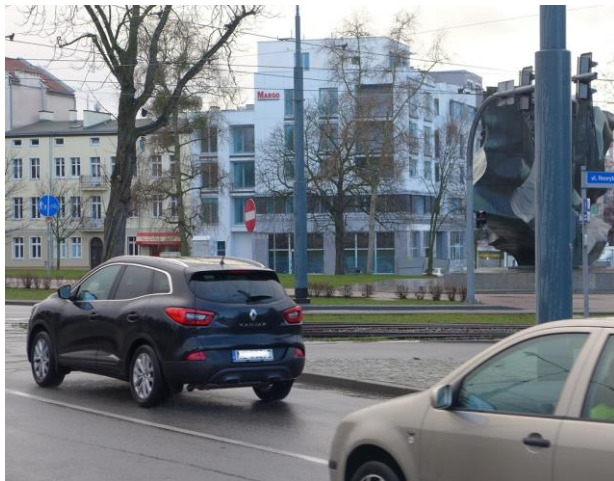
Natężenie ruchu

Według ostatnich badań ruchu drogowego, największe wartości przekrojowych natężeń ruchu kołowego w Elblągu dla szczytu popołudniowego obserwuje się na ulicach:

- al. Grunwaldzka – 2 622 [E/h] (pojazdów umownych na godzinę)
- ul. Generała Grot-Roweckiego – 2 598 [E/h]
- ul. Pocztowa – 2 557 [E/h]
- ul. 12 Lutego – 2 427 [E/h]
- ul. Hetmańska – 2 083 [E/h]



Warto zauważyć, że ulica Grobla św. Jerzego jest bezpośrednio połączona z w/w podkreślonymi ulicami. Dojazd do ul. Generała Grota-Roweckiego oraz ul. Hetmańskiej z budynku Willi Syrena zapewniony jest przez rondo. Doskonałe połączenie nieruchomości z największymi ulicami miasta sprawia, że dojazd czy ponowne włączenie się do ruchu nie stanowi problemu.



Inwestycja jest również bardzo dobrze widoczna z jednej z najruchliwszych ulic miasta, co przedstawiono na powyższych zdjęciach.

Na budynku przewidziano miejsca na szyldy nad witrynami lokali usługowych wraz z oświetleniem, co dodatkowo wzmocni ekspozycję ze skrzyżowania ulic Grota-Roweckiego – Trybunalska – Grobla św. Jerzego.

Punkty generowania ruchu

Budynek Willa Syrena jest częścią pasażu handlowego ciągnącego się od ul. Hetmańskiej przez ul. Bałuckiego. W najbliższym otoczeniu istnieje wiele punktów generujących ruch pieszcy i kołowy, z najważniejszych to m.in.:

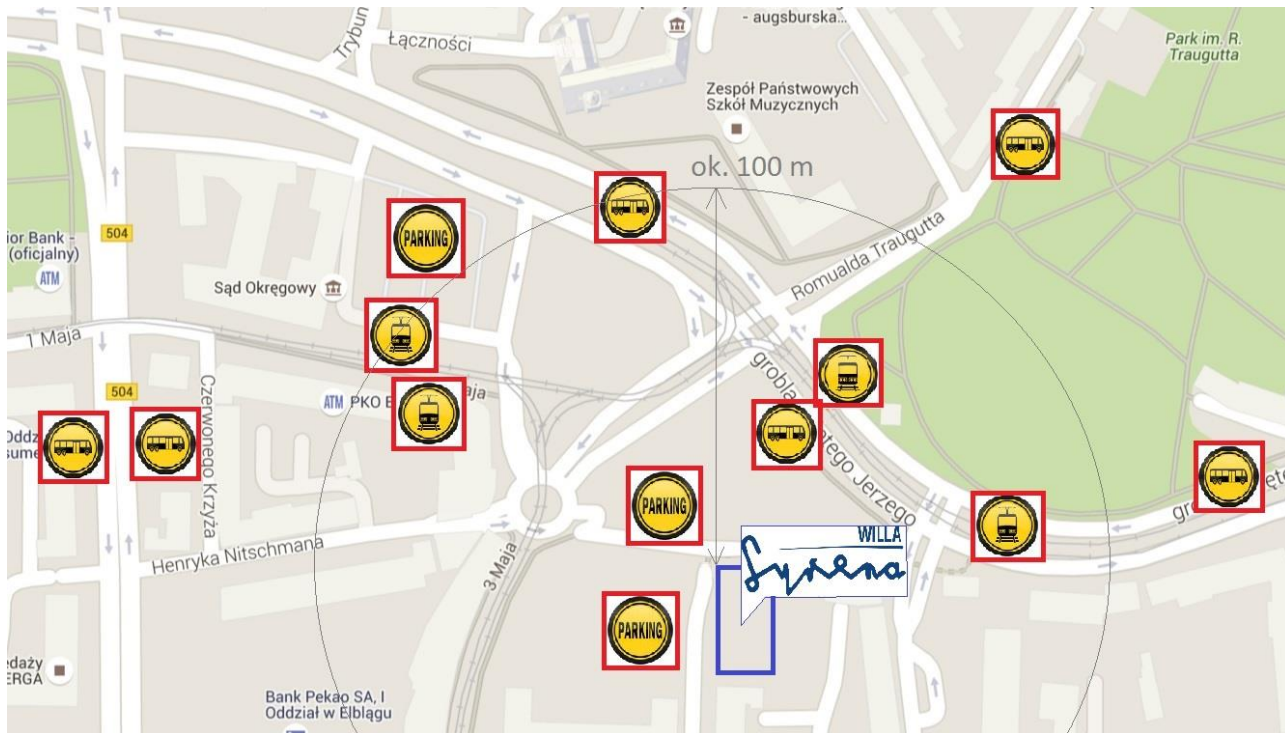
- Sąd Okręgowy w Elblągu,
- Urząd Miasta Elbląg,
- szpital El-Vita,
- Zarząd Budynków Komunalnych,
- Zespół Państwowych Szkół Muzycznych,
- przedszkole,
- liczne placówki medyczne, m.in. przychodnia Medyk,
- Park Traugutta



W sąsiedztwie występują również liczne punkty handlowe, usługowe oraz gastronomiczne.

Komunikacja miejska oraz miejsca postojowe

Komunalny system transportu publicznego tworzą dwa podsystemy: sieć linii tramwajowej i sieć linii autobusowej. Podsystemy te są ze sobą zintegrowane. Jak widać na poniższej mapie przy inwestycji Willa Syrena istnieje 10 przystanków komunikacji miejskiej w odległości 5 minut, w tym 6 w bezpośredniej lokalizacji inwestycji.



W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również dwa parkingi na ok. 40 samochodów osobowych wraz z miejscami dla osób niepełnosprawnych. Dojazd do nich zapewniony jest od strony skrzyżowania ulic Grota-Roweckiego – Traugutta – Grobla św. Jerzego oraz od strony ulicy Związku Jaszczurczego, gdzie znajduje się szpital.

W odległości 100 m mieści się duży parking na ok. 120 samochodów przed gmachem Sądu Okręgowego, co pozwala na dotarcie pieszo pod budynek w czasie 2 minut.

Opis obiektu

Willa Syrena to nowoczesny apartamentowiec o funkcji mieszkalno – usługowej w samym centrum miasta. Budynek składa się z pięciu kondygnacji naziemnych oraz jednej podziemnej z halą garażową. W skład inwestycji wchodzi 44 mieszkania o powierzchni od 39 m² do 124 m², a także 4 lokale usługowe na parterze o powierzchni 81 m² – 170 m². Każda z klatek wyposażona jest w cichobieżne windy zapewniające dostęp dla osób niepełnosprawnych na wszystkie piętra budynku.

Na poniższych zdjęciach przedstawiono elewacje północną.



Nazwa inwestycji jest mocno związana z historią tego miejsca. W przeszłości mieściło się tu popularne kino Syrena. Dzięki temu inwestycja MARGO jest bardzo dobrze kojarzona przez mieszkańców Elbląga. Logo ściśle nawiązuje do neonu zamontowanego na dachu dawnego kina.

WILLA
Syrena

Opis lokali usługowych

Lokale usługowe znajdują się na parterze i posiadają osobne wejścia oraz przestronne, szklane witryny. Pomieszczenia przystosowane są do prowadzenia wielofunkcyjnej działalności min. aptek, placówek bankowych, gabinetów medycznych czy salonów kosmetycznych. Budynek graniczy z parkingami na ok. 40 samochodów, dzięki czemu parkowanie dla potencjalnych klientów nie będzie problemem. Na elewacji powyżej lokali usługowych, przewidziano miejsca na szyldy reklamowe.

Powierzchnia oraz wysokość lokali:

U1 – powierzchnia 170,10 m², wysokość 4,2 m

U2 – powierzchnia 103,80 m², wysokość 4,2 m

U3 – powierzchnia 103,80 m², wysokość 4,2 m

U4 – powierzchnia 81,20 m², wysokość 4,2 / 2,75 m

Wszystkie lokale usługowe znajdują się na parterze i zapewniają wejście bezpośrednio z poziomu ulicy oraz brak barier architektonicznych dla niepełnosprawnych. Lokale typu „open space” posiadają duże witryny, a także stolarkę aluminiową antywłamaniową. W każdym z lokali jest możliwość zamontowania klimatyzacji. Poniżej prezentujemy zdjęcie witryn od strony północnej z podanymi wymiarami.

STANDARD LOKALI

Lokale usługowe będą oddawane w standardzie deweloperskim:

DRZWI WEJŚCIOWE

OKNA/WITRYNY

PODŁOGI

WĘZEL SANITARNY

POMIESZCZENIA I INSTALACJA

ELEKTRYCZNA

INSTALACJA WODNA I KANALIZACYJNA

INSTALACJA GRZEWCZA

KLIMATYZACJA

STOLARKA ALUMINIOWA

STOLARKA ALUMINIOWA

WYLEWKA BETONOWA

PRZYGOTOWANE PODEJŚCIE WG

PROJEKTU BUDOWLANEGO

WG PROJEKTU BUDOWLANEGO

POBÓR WODY Z SIECI MIEJSKIEJ

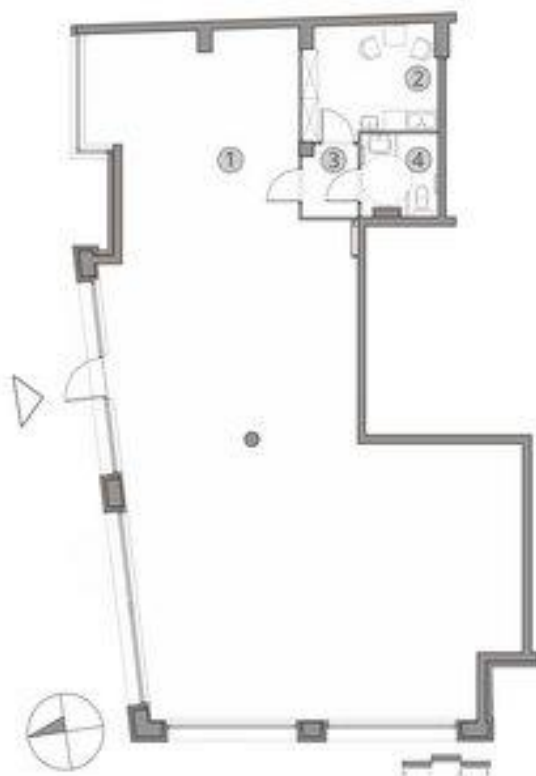
OGRZEWANIE MIEJSKIE, GRZEJNIKI,

OPOMIAROWANIE

MOŻLIWOŚĆ WYKONANIA WE WŁASNYM

ZAKRESIE

Willa Syrena
Lokal usługowy U1
Parter



Powierzchnia użytkowa: 170,10m²

1. Pow. handlowa	151,30m ²
2. Pom. socjalne	11,20 m ²
3. Przedsiónek	2,90 m ²
4. WC	4,70 m ²



Wyobrażenia o wyglądzie obiektu mają charakter poglądowy. Nie należy oczekiwać idealnego odwzorowania rzeczywistości. Wyobrażenia o wyglądzie obiektu mają charakter poglądowy. Nie należy oczekiwać idealnego odwzorowania rzeczywistości. Wyobrażenia o wyglądzie obiektu mają charakter poglądowy. Nie należy oczekiwać idealnego odwzorowania rzeczywistości.

Biuro sprzedaży

S.M. Parkowa
Elbląg, ul. Traugutta 27
tel. (51) 285 00 54
kom. 797 122 800

Inwestor

Margo Developer
Gdynia, ul. Redzińska 52/9
tel. (58) 241 73 50
kom. 501 505 585 www.margopb.pl

MARGO
DEVELOPER



Willa Syrena
Powierzchnia
usługowa 2
Parter

Powierzchnia użytkowa: 103,80m²

1. Pow. handlowa	85,10m ²
2. Pom. socjalne	10,80 m ²
3. Przedśloniek	2,80 m ²
4. WC	5,20 m ²



Wyobrażenie w kolorze ma charakter poglądowy. Nie należy traktować go jako oferty sprzedaży. Powierzchnie podane w tabeli są orientacyjne i mogą się różnić od rzeczywistych. Powierzchnie podane w tabeli są orientacyjne i mogą się różnić od rzeczywistych.

Biurowo sprzedaży

S.M. Parkowa
Ebląg, ul. Traugutta 27
tel. (51) 285 00 58
kom. 797 122 890

Inwestor

Margo Developer
Gdynia, ul. Redłowska 52/9
tel. (58) 241 73 50
kom. 501 505 585 www.margopb.pl

MARGO
DEVELOPER



Willa Syrena
Powierzchnia
usługowa 3
Parter

Powierzchnia użytkowa: 103,80m²

1. Pow. handlowa	85,10m ²
2. Pom. socjalne	10,80 m ²
3. Przedsiłonek	2,80 m ²
4. WC	5,20 m ²



Symbolizacja w niniejszym materiale służy wyłącznie celom informacyjnym i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy o ochronie praw konsumentów. Nie należy traktować niniejszego materiału jako oferty sprzedaży nieruchomości. Informacje zawarte w niniejszym materiale służy wyłącznie celom informacyjnym i nie należy traktować niniejszego materiału jako oferty sprzedaży nieruchomości. Informacje zawarte w niniejszym materiale służy wyłącznie celom informacyjnym i nie należy traktować niniejszego materiału jako oferty sprzedaży nieruchomości.

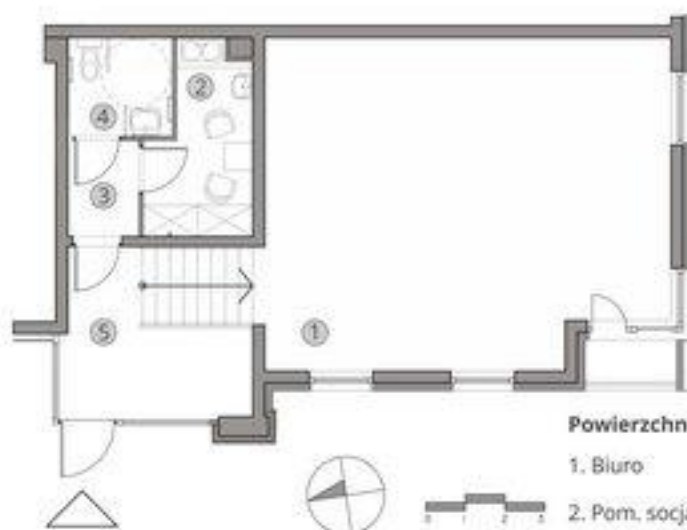
Biuro sprzedaży

S.M. Parkowa
Ebbag, ul. Traugutta 27
tel. (50) 205 00 58
kom. 797 122 800

Inwestor

Margo Developer
Gdynia, ul. Redłowska 52/9
tel. (58) 341 73 50
kom. 501 505 585 www.margopb.pl

MARGO
DEVELOPER



Willa Syrena
Powierzchnia
usługowa 4
Parter

Powierzchnia użytkowa: 81,20m²

1. Biuro	53,60m ²
2. Pom. socjalne	7,20 m ²
3. Przedsiónek	2,80 m ²
4. WC	4,30 m ²
5. Korytarz	13,30 m ²



Wyobrażenia w niniejszym projekcie są tylko i wyłącznie poglądowe i nie stanowią oferty w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Informacje o nieruchomościach są poglądowe i nie stanowią oferty w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Biuro sprzedaży

S.M. Parkowa
Elbląg, ul. Traugutta 27
tel. (56) 235 00 58
kom. 797 122 850

Inwestor

Margo Developer
Gdynia, ul. Redłowska 52/9
tel. (58) 241 73 50
kom. 501 505 585 www.margopb.pl

MARGO
DEVELOPER

Chętnie odpowiemy na Państwa pytania:

Biuro sprzedaży w Elblągu:

Paweł Hrycyk

ul. Grobla Św. Jerzego 5

500 061 808

biuro czynne: pon., śr., czw., pt. 15:00 - 18:00, wt. 10:00 - 18:00, sob. 10:00 - 14:00

Biuro sprzedaży w Gdyni:

Alicja Nowakowska

509 073 427

58 341 73 50

MARGO
DEVELOPER

Przedsiębiorstwo Budowlane MARGO

ul. Redłowska 52/9

81-450 Gdynia