

Dom: Kruszyniany , Kruszyniany [Nr: 164/1/WB]



**LOKALIZACJA:**

Miejscowość: **Kruszyniany**

Dzielnica:

Ulica: **Kruszyniany**

**DOM:**

Powierzchnia: **680.0 mkw**

Liczba pokoi: **13**

Data budowy: **1970**

Liczba pięter: **1**

Typ budynku: **wolnostojący**

**TRANSAKCJA:**

Sprzedaż: **2 190 000zł, 3 220zł / mkw**

**OPIS:**

Cena do negocjacji!

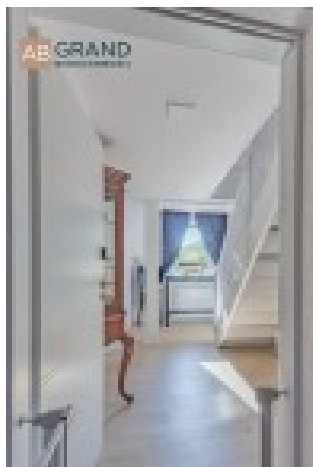
Biuro nieruchomości AB Grand poleca Państwu malowniczy pensjonat (Gościniec 'Pod Lipami') w centrum legendarnych Kruszynian, miejscowości założonej przez polskich Tatarów, sprowadzonych tu przez króla Jana III Sobieskiego w XVII wieku.

Nieruchomość znajduje się na działce o powierzchni 0,770 ha położonej w samym sercu malowniczej wsi o charakterystycznej zabudowie, typowej dla polskich Kresów, wśród pięknej zieleni, pól i lasów wschodniego Podlasia. W sąsiedztwie pensjonatu znajduje się unikalny zabytek - drewniany meczet z XVIII w., do którego codziennie przybywają turyści z całej Polski i z zagranicy, spragnieni egzotycznego klimatu miejscowości oraz kontaktu z bogatą historią tego regionu.

Nieruchomość znajduje się w odległości 9 km od przejścia granicznego z Białorusią w Bobrownikach oraz 55 km od centrum Białegostoku, na znanym podlaskim &quot;Szlaku Tatarskim&quot; prowadzącym z Sokółki, przez Bohoniki, Nietupę do Kruszynian.

Wjazd do pensjonatu - bezpośrednio z głównej trasy zmierzającej do zabytkowego centrum - tatarskiego kompleksu religijno-kulturowego. Kompleks zabudowań składa się z budynku głównego oraz sąsiadujących z nim pawilonów mieszkalnych, kresowej bani (sauny) oraz budynku gospodarczego. Całość można zaadoptować pod inną inwestycję np. dom spokojnej starości.

Solidny, murowany budynek, służący wcześniej jako szkoła dla potrzeb miejscowej ludności, został w ostatnich latach gruntownie zmodernizowany,



wyremontowany i przystosowany na potrzeby hotelowo-restauracyjne i rekreacyjne, z licznymi dodatkowymi urządzeniami ogrodowo-parkowymi, uwalniającymi wypoczynek gości. Część restauracyjna z nowoczesną kuchnią, wyposażoną w najwyższej klasy urządzenia gastronomiczne. Wszystko spełnia wymogi sanepidu wraz z obowiązującymi pozwoleniami.

Nieruchomość składa się z 5 budynków o łącznej powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>.

1. Budynek hotelowo-restauracyjny (700 m<sup>2</sup>), jednopiętrowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony (kotłownia oraz magazyn). Parter budynku stanowi część restauracyjna z recepcją, salą bankietową, hallem wypoczynkowym, kuchnią oraz pomieszczeniami dla personelu. Piętro zajmują pokoje gościnne (7 pokoi z łazienkami oraz 3-pokojowy apartament z aneksem kuchennym). Poddasze zagospodarowane jest na luksusowy apartament, wyposażony we wszelkie wygody, mogący służyć za mieszkanie dla właściciela obiektu lub apartament typu premium.
2. Dwa wolnostojące budynki hotelowe (80 m<sup>2</sup> każdy), parterowe w pełni wyposażone i dostosowane do potrzeb kilkusobowej grupy gości lub rodzin, z częścią kuchenną i łazienkami
3. Budynek gospodarczy (70 m<sup>2</sup>), służący jako warsztat oraz garaż na dwa samochody.
4. Pawilon wypoczynkowy z sauną (bania ruska) w nowoczesnym stylu połączonym z tradycyjną architekturą tatarską. Składa się z dwóch części - właściwej sauny wykończonej drewnem oraz rekreacyjnego pomieszczenia do odpoczynku.

Dodatkowo na terenie kompleksu znajduje się niewielka drewnutnia na drewno opałowe i kominkowe. Budynek posiada centralne ogrzewanie z możliwością ogrzewania dwoma kotłami - olejowym lub węglowo-drewnym. Woda z sieci gminnej, z budynku odprowadzono kanalizację do własnej oczyszczalni ścieków z przepompownią. Dach nowy z mansardami, kryty nową blachodachówką. Okna wymienione na PCV. Na parterze, w hallu stylowy, ozdobny kominek, część wypoczynkowa i rekreacyjna (bilard). Wokół budynku liczne, zaciszne enklawy wypoczynkowe wśród zieleni, z fontanną i nastrojowym strumykiem, możliwość grillowania na powietrzu pod dachem.

Na terenie kompleksu znajduje się parking na 20 samochodów wyłożony kostką brukową.

Cała nieruchomość ogrodzona siatką stalową, od frontu metalowym parkanem na murowanych słupach wraz z bramą wjazdową i furtką.

**UWAGA - KUPUJĄCY NIE PŁACI PROWIZJI**  
Zapraszamy na bezpłatną prezentację po wcześniejszym umówieniu terminu.  
tel: 698 651 321

-----

Агентство недвижимости AB Grand рекомендует вам живописный гостевой дом (Gościniec 'Pod Lipami') в центре легендарных Крушинян, деревни, основанной польскими татарами, приведенных сюда королем Яном III Собеским в XVII веке.

Недвижимость расположена на участке площадью 0,770 га, в самом сердце живописной деревни с характерными зданиями, типичными для польского приграничья, среди красивой зелени, полей и лесов восточного Подляшья. В окрестностях гостевого дома находится уникальный памятник - деревянная мечеть XVIII века, которую ежедневно посещают туристы со всей Польши и из-за рубежа, жаждущие экзотической атмосферы деревни и соприкосновения с богатой историей этого края.

Недвижимость находится в 9 км от пограничного перехода с Беларусью в Бобровниках и в 55 км от центра Белостока, на знаменитой «Татарской тропе», которая начинается в Белостоке проходит через Сокулку, Бохоники, Нетупу и так заканчивается в Крушинянах.

Вход в гостевой дом - прямо с главной трассы, ведущей к историческому центру - татарскому религиозно-культурному комплексу. Комплекс зданий состоит из главного корпуса и прилегающих жилых павильонов, бани (сауны) и хозяйственного помещения. Все это может быть приспособлено для других инвестиций, например, дома престарелых.

Добротное, кирпичное здание, ранее использовавшееся в качестве школы для нужд местного населения, было основательно модернизировано, отремонтировано и приспособлено под нужды отеля, ресторана и мест отдыха, с многочисленным дополнительным садовым и парковым оборудованием, что делает отдых гостей более приятным. Ресторанная часть с современной кухней, оснащенная первоклассным оборудованием для кейтеринга. Все соответствует требованиям санэпида вместе с применимыми разрешениями.

Недвижимость состоит из 5 зданий общей площадью ок. 1000 м<sup>2</sup>.

1. Здание гостиницы и ресторана (700 м<sup>2</sup>), одноэтажное с мансардой, частично с подвалом (котельная и склад). Первый этаж здания представляет собой ресторанную часть с ресепшеном, банкетным залом, ланч-холлом, кухней и комнатами для персонала. Первый этаж занимают гостевые комнаты (7 номеров с ванными комнатами и 3-комнатные апартаменты с мини-кухней). Мансарда превращается в роскошную квартиру, оснащенную всеми удобствами, которую

можно использовать как квартиру для владельца объекта или квартиру премиум-класса с хаммамом (турецкой парной)

2. Два отдельно стоящих гостиничных здания (80 м2 каждое), одноэтажные, полностью оборудованные и адаптированные к потребностям группы из нескольких гостей или семей, с кухонной зоной и ванными комнатами.

3. Хозяйственное помещение (70 м2), используемый как мастерская и гараж на две машины.

4. Павильон для отдыха с сауной (русская баня) в современном стиле в сочетании с традиционной татарской архитектурой. Он состоит из двух частей - собственно сауны, отделанной деревом, и комнаты отдыха.

Кроме того, в комплексе есть небольшой сарай для дров. В здании центральное отопление с возможностью отопления двумя котлами - мазутом (дизелем) или угольно-дровяным. Вода из муниципальной сети, из здания сливаются сточные воды в собственные очистные сооружения с насосной станцией. Новая крыша с мансардами, покрытая новой металлочерепицей. Окна заменены на ПВХ. На первом этаже, в холле стильный, декоративный камин, зона релакса и отдыха (бильярд). Вокруг здания многочисленные, уединенные анклавы среди зелени, с фонтаном и атмосферным ручьем, возможностью барбекю на открытом воздухе под крышей.

На территории комплекса есть парковка на 20 машиномест, выложенная брусчаткой.

Вся собственность огорожена стальной сеткой, спереди металлическим забором на кирпичных столбах вместе с воротами и калиткой.

**ПРИМЕЧАНИЕ - ПОКУПАТЕЛЬ НЕ ПЛАТИТ КОМИССИЮ**

Приглашаем на бесплатную презентацию по предварительной записи.

Телефон: 698 651 321

-----

AB Grand real estate office recommends a picturesque guesthouse (Gościniec 'Pod Lipami') in the center of the legendary Kruszyniany, a village founded by Polish Tatars brought here by King Jan III Sobieski in the 17th century.

The property is located on a 0.770 hectare plot of land situated in the heart of a picturesque village with characteristic buildings, typical of the Polish Borderlands, among the beautiful greenery, fields and forests of eastern Podlasie. Adjacent to the

guesthouse is a unique monument - a wooden mosque from the 18th century, to which tourists from all over Poland and abroad, thirsty for the exotic atmosphere of the village and contact with the rich history of the region, come every day.

The property is located 9 km from the border crossing with Belarus in Bobrowniki and 55 km from the center of Białystok, on the well-known Podlasie &quot;Tatar Route&quot;; leading from Sokolka, through Bohoniki, Nietupa to Kruszyniany.

Entrance to the guesthouse - directly from the main route heading to the historic center - Tatar religious and cultural complex. The complex of buildings consists of the main building and adjacent residential pavilions, a borderland banya (sauna) and an outbuilding. The whole complex can be adapted for another investment, such as a retirement home.

The solid brick building, formerly serving as a school for the local children, has been thoroughly modernized in recent years, renovated and adapted for hotel-restaurant and recreational purposes, with numerous additional garden and park facilities, making the rest of the guests' stay more pleasant. The restaurant part with a modern kitchen, equipped with first-class catering equipment. Everything meets the requirements of the sanitary-epidemiological station along with the applicable permits.

The property consists of 5 buildings with a total area of about 1000 m<sup>2</sup>.

1. One-storey hotel-restaurant building (700 m<sup>2</sup>), with a usable attic, with a partial basement (boiler room and storage). The first floor of the building is the restaurant area with reception, banquet hall, rest hall, kitchen and staff quarters. The first floor is occupied by guest rooms (7 rooms with bathrooms and a 3-room suite with kitchenette). The attic is developed into a luxury apartment, equipped with all comforts, which can serve as an apartment for the owner of the facility or a premium apartment.
2. Two one-storey detached hotel buildings (80 m<sup>2</sup> each), fully equipped and adapted to the needs of several guests or families, with kitchen area and bathrooms
3. An outbuilding (70 m<sup>2</sup>), used as a workshop and a garage for two cars.
4. Leisure pavilion with sauna (Russian banya) in a modern style combined with traditional Tatar architecture. It consists of two parts - a proper sauna finished with wood and a recreational room for relaxation.

In addition, the complex has a small woodshed for firewood. The building has central heating with the possibility of heating with two boilers - oil or coal-wood. Water comes from the municipal network. The

building drains to its own sewage treatment plant with pumping station. The roof is new with mansards, covered with new tile. New PVC windows. On the first floor, in the hall - a stylish, decorative fireplace, recreation and leisure area (billiards). Around the building there are numerous secluded leisure enclaves among the greenery, with a fountain and an atmospheric stream, the possibility of outdoor barbecue under the roof.

The complex has a parking lot paved with cobblestones for 20 cars.

The entire property is fenced with a steel mesh. In the front there is a metal fence on brick posts, along with entrance and wicket gates.

**ATTENTION - THE BUYER DOES NOT PAY THE COMMISSION**

You are welcome to attend a free presentation by appointment.  
tel: 698 651 321

Mieszkanie: Kruszyniany , Kruszyniany [Nr: 164/1/WB]

---

Forma własności: **Własność z KW**

Standard: **dobry**

Stan: **dobry**

Główność: **ciche**

Technologia: **cegła**

Ogrzewanie: **własne**

**POMIESZCZENIA:**

hall | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | pokój | sala | Salon | Salon | WC | WC | kuchnia | kuchnia | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc | łazienka razem z wc

**PRZYLEGŁOŚCI:**

Budynek gospodarczy, ogródek, Miejsce parkingowe, piwnica, Garaż , Strych

MEDIA:

OKOLICA:

Mieszkanie: Kruszyniany , Kruszyniany [Nr: 164/1/WB]

---

KALKULATOR KOSZTÓW:

|                                         |                  |            |
|-----------------------------------------|------------------|------------|
| <b>Cena nieruchomości:</b>              | 2 190 000        | PLN        |
| Podatek od czynności cywilnoprawnych    | 43 800           | PLN        |
| Taksa notarialna                        | 3 622            | PLN        |
| VAT od taksy notarialnej                | 833              | PLN        |
| Wpis prawa własności w KW               | 200              | PLN        |
| Opłata za wniosek o założenie KW        | 260              | PLN        |
| Opłata za wniosek do KW                 | 200              | PLN        |
| VAT od opłaty za wniosek do KW          | 46               | PLN        |
| Prowizja agencji (2.5%)                 | 54 750           | PLN        |
| Przybliżone koszty dodatkowe            | 116 304          | PLN        |
| <b>Orientacyjny koszt nieruchomości</b> | <b>2 306 304</b> | <b>PLN</b> |