Hestia Nieruchomości
Parkowa 7/2, 71-600 Szczecin
732-700-771
biuro@hestianieruchomosci.pl

Obiekt na sprzedaż - Borne Sulinowo

cena **1 950 000** zł

liczba pokoi: **16**, pow. całkowita: **1 334,00** m^2, pow. działki: **2 027,00** m^2,






opis nieruchomości

Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość inwestycyjna położona w **Bornem Sulinowie, przy ul. Marii Konopnickiej 16** - **wielofunkcyjny kompleks hotelowo-rehabilitacyjny z rozbudowaną strefą rekreacyjną, rehabilitacyjną i wellness**. Nieruchomość składa się z **dwóch działek o łącznej powierzchni 2 027 m2**, zabudowanych obiektem o **powierzchni zabudowy 695,44 m2** i **kubaturze 7 093 m3**. Łączna powierzchnia wynikająca z dokumentacji inwentaryzacyjnej wynosi około **1 334 m2** i obejmuje **941,54 m2 powierzchni użytkowej parteru i pierwszego piętra, 95,35 m2 powierzchni użytkowej poddasza oraz 297,17 m2 powierzchni piwnic**. Budynek jest dwukondygnacyjny, z użytkowym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem, wybudowany w technologii tradycyjnej. Zgodnie z dokumentacją inwentaryzacyjną jego funkcja została określona jako **budynek hotelowy z usługami rehabilitacyjnymi i mieszkaniem właściciela**.
Obiekt posiada **ponad 25-letnią historię działalności w sektorze hotelarskim, wypoczynkowym, rehabilitacyjnym i wellness**, co stanowi istotną wartość dla inwestora poszukującego nieruchomości o ugruntowanej funkcji komercyjnej. Rozbudowany i przemyślany układ funkcjonalny umożliwia jednoczesne prowadzenie działalności **noclegowej, rehabilitacyjnej, zdrowotnej, sportowej, gastronomicznej i**

Hestia Nieruchomości
Parkowa 7/2, 71-600 Szczecin
732-700-771
biuro@hestianieruchomosci.pl

rekreacyjnej. Jednym z największych atutów nieruchomości jest **własny kryty basen rekreacyjno-sportowy o wymiarach około 12,5 × 5,5 m**, przystosowany również do prowadzenia ćwiczeń rehabilitacyjnych w wodzie. Uzupełnieniem części wodnej i wellness są m.in. **jacuzzi, sauna oraz zaplecze umożliwiające świadczenie usług związanych z odnową biologiczną i rehabilitacją**.
Na parterze obiektu znajduje się rozbudowana część ogólnodostępna i usługowa, obejmująca m.in. przestrzeń krytego basenu, **salę gimnastyczną o powierzchni ponad 112 m2**, gabinety przeznaczone do fizykoterapii i rehabilitacji, pomieszczenia hydromasażu, saunę, szatnie, zaplecze sanitarne, recepcję oraz przestronne hole i ciągi komunikacyjne. Istotnym elementem jest również **część gastronomiczna z dużą przestrzenią bufetowo-kawiarnianą o powierzchni około 65 m2** wraz z zapleczem, pomieszczeniami pomocniczymi, zmywalnią i magazynami. Taki układ daje szerokie możliwości organizacji zarówno codziennej obsługi gości, jak również **pobytów grupowych, turnusów, wydarzeń integracyjnych, szkoleń czy pobytów tematycznych**.
Część hotelowa i mieszkalna została rozmieszczona na wyższych kondygnacjach budynku. Obiekt dysponuje **pokojami gościnnymi z łazienkami, większymi studiami oraz przestrzenią apartamentową**, co pozwala na elastyczne dostosowanie bazy noclegowej do potrzeb klientów indywidualnych, rodzin i grup zorganizowanych. W budynku znajdują się również **gabinety lekarskie oraz niezależna, rozbudowana część mieszkalna właściciela**. Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej wynosi według dokumentacji około **197 m2**, co stwarza możliwość komfortowego zamieszkania właściciela lub managera bezpośrednio na terenie obiektu, a w przyszłości może również stanowić dodatkowy potencjał adaptacyjny. Na użytkowym poddaszu znajduje się niezależna przestrzeń obejmująca duże pokoje, kuchnię i łazienkę, mogąca pełnić funkcję mieszkalną lub apartamentową.
Nieruchomość posiada także **rozbudowaną kondygnację piwniczną o powierzchni ponad 297 m2**, stanowiącą istotne zaplecze całego kompleksu. Znajdują się tam pomieszczenia techniczne, gospodarcze i magazynowe, zaplecze kuchenne, kotłownia, skład opału oraz pomieszczenia związane z obsługą techniczną basenu. Rozdzielenie funkcji technicznych i gospodarczych od części hotelowej, rekreacyjnej i reprezentacyjnej pozwala na sprawną organizację działalności obiektu.
Kompleks przez lata wykorzystywany był do organizacji **pobytów wypoczynkowych, turnusów rehabilitacyjnych i zdrowotnych, pobytów dla seniorów, grup sportowych oraz klientów indywidualnych**. Rozbudowane zaplecze rehabilitacyjne umożliwiało prowadzenie szerokiego zakresu zabiegów z zakresu fizykoterapii, kinezyterapii, hydroterapii, masażu i odnowy biologicznej. Połączenie **własnego basenu, sali gimnastycznej, strefy wellness, gabinetów zabiegowych, bazy noclegowej i zaplecza gastronomicznego** czyni tę nieruchomość obiektem o wyjątkowo szerokim spektrum możliwego wykorzystania.
Ogromnym atutem jest również **lokalizacja w Bornem Sulinowie - mieście otoczonym rozległymi kompleksami leśnymi i licznymi jeziorami, w tym Jeziorem Pile**, oferującym doskonałe warunki do wypoczynku, turystyki wodnej i aktywnej. Region przyciąga miłośników turystyki pieszej i rowerowej, kajakarstwa, wędkarstwa, sportów wodnych oraz osoby zainteresowane wyjątkową historią militarną Bornego Sulinowa. Położenie obiektu stwarza możliwość rozwijania działalności **przez cały rok, nie tylko w sezonie wakacyjnym**.
Nieruchomość stanowi szczególnie interesującą propozycję dla inwestorów z branży **hotelarskiej, medycznej, rehabilitacyjnej i senioralnej**. Obiekt może kontynuować działalność jako kompleks hotelowo-rehabilitacyjny i SPA, ale posiada również potencjał do stworzenia **prywatnego centrum rehabilitacyjnego, kliniki regeneracyjnej i wellness, domu senioralnego o podwyższonym standardzie, centrum długoterminowych pobytów zdrowotnych, ośrodka sportowo-regeneracyjnego, hotelu z ofertą SPA lub centrum retreatowego**.
Największą wartością nieruchomości jest połączenie w ramach jednego kompleksu ponad 1 330 m2 powierzchni, działek o łącznej powierzchni 2 027 m2, własnego krytego basenu, zaplecza rehabilitacyjnego i wellness, sali gimnastycznej, bazy noclegowej, gastronomii, części mieszkalnej oraz rozbudowanego zaplecza technicznego. Odtworzenie obiektu o podobnym zakresie infrastruktury od podstaw wymagałoby obecnie znaczących nakładów finansowych, organizacyjnych oraz

Hestia Nieruchomości
Parkowa 7/2, 71-600 Szczecin
732-700-771
biuro@hestianieruchomosci.pl

czasu. Jest to propozycja dla inwestora poszukującego **nieruchomości z realnym potencjałem biznesowym, możliwością dalszego rozwoju oraz wyjątkowo szerokim wachlarzem przyszłych zastosowań**.

Zapraszam na prezentację.

Hestia Nieruchomości
Parkowa 7/2, 71-600 Szczecin
732-700-771
biuro@hestianieruchomosci.pl

szczegóły oferty

Symbol	**444031**	Status	**oferta aktualna**
Rodzaj rynku	**WTÓRNY**	Nieruchomość dostępna od	**20.07.2026**
Cena	**1 950 000, 00 PLN**	Cena za m2	**1 461, 77 PLN**
Miejscowość	**Borne Sulinowo**	Powierzchnia całkowita	**1 334, 00 m²**
Powierzchnia działki	**2 027, 00 m²**	Kształt działki	**PROSTOKĄT**
Rodzaj obiektu	**PENSJONAT**	Rok budowy	**1930**
Materiał ścian	**CEGŁA**	Ilość pięter	**2**
Źródło c.w.	**GAZOWY 2-OBIEGOWY, INNE,**	Ogrzewanie	**POMPA CIEPŁA, C.O. GAZOWE, C.O. Z SIECI MIEJSKIEJ,**
Energia elektryczna	**TAK**	Podłączony gaz	**TAK**
Podłączony wodociąg	**TAK**	Rodzaj kanalizacji	**MIEJSKA**
Stan budynku	**DOBRY**		

kontakt do agenta



Patrycja Balawender
Doradca ds. nieruchomości

✆ 570-988-072
✉
patrycja.balawender@hestianieruchomosci.pl

więcej ofert na stronie **www.hestianieruchomosci.pl**