

OFERTA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI



**Zabytkowy obiekt hotelowo-gastronomiczny
„Willa Ambassador” w Zabrze**

1. Przedmiot oferty

Przedmiotem niniejszej oferty jest sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej wolnostojącym budynkiem hotelowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą, funkcjonującej dotychczas jako obiekt hotelowo-gastronomiczny pod nazwą „Willa Ambasador”.

Nieruchomość zlokalizowana jest w Zabrze, przy ul. 3 Maja 78, w centralnej części miasta, położona na działce oznaczonej geodezyjnie nr 274/1 o łącznej powierzchni 6 935 m² (obręb ewidencyjny nr 247801_1.0012 (Zabrze), w bezpośrednim sąsiedztwie głównych atrakcji turystycznych, obiektów sportowych oraz infrastruktury publicznej.

Obiekt stanowi unikatowy przykład zabudowy willowej z końca XVIII wieku i wpisany jest do w gminnej ewidencji zabytków.

Działka posiada wyraźny i funkcjonalny podział na trzy strefy inwestycyjne:

1. Strefa zabudowana budynkiem hotelowym – obejmująca historyczny obiekt wraz z bezpośrednim zapleczem technicznym i komunikacyjnym.
2. Strefa parkingu – zapewnia komfortową obsługę komunikacyjną obiektu, z możliwością reorganizacji lub częściowej zabudowy.
3. Strefa niezabudowana (ok. 3 900 m²) – stanowiąca największą część nieruchomości i jednocześnie jej kluczowy potencjał rozwojowy.

Skala i układ działki pozwalają na etapowanie inwestycji oraz elastyczne dopasowanie koncepcji do przyjętego modelu biznesowego.

Oferta skierowana jest do inwestorów zainteresowanych nabyciem nieruchomości z potencjałem dalszego rozwoju, modernizacji oraz zmiany lub rozszerzenia funkcji użytkowej.

2. Charakterystyka nieruchomości

Nieruchomość obejmuje działkę o powierzchni 6 935 m², uzbrojoną w media (gaz, sieć wod-kan, przyłącze energetyczne), zabudowaną:

- budynkiem hotelowym o kubaturze ok. 6 760 m³
- budynkiem portierni parkingu/ budynkiem gospodarczym o pow. 7,6 m²
- utwardzonymi ciągami komunikacyjnymi i parkingiem

Budynek hotelowy posiada cztery kondygnacje:

- kondygnacja podziemna (dawna część restauracyjna)
- parter
- piętro
- poddasze użytkowe

Łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi ponad 1 160 m².

Aktualna baza noclegowa obejmuje 28 pokoi:

- 1 pokój jednoosobowy
- 17 pokoi dwuosobowych
- 8 pokoi trzynosobowych
- 2 pokoje typu studio

Każdy pokój wyposażony jest w indywidualny węzeł sanitarny.

W budynku znajduje się recepcja hotelowa, pomieszczenia techniczne i gospodarcze oraz monitorowany parking dla gości.

Część restauracyjna, funkcjonująca w przeszłości w kondygnacji podziemnej, jest obecnie nieczynna. Pomieszczenia te pozostają do adaptacji, co stwarza możliwość przywrócenia funkcji gastronomicznej lub zagospodarowania przestrzeni zgodnie z nową koncepcją inwestora.

Istotnym atutem jest znaczna powierzchnia terenu wokół budynku, umożliwiająca dalsze zagospodarowanie. Część niezabudowana działki tworzy atrakcyjną, zwartą przestrzeń inwestycyjną, umożliwiającą np.:

- rozbudowę części hotelowej (nowe skrzydło, strefa SPA & wellness, sale konferencyjne),
- realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji medycznej, usługowej lub mieszkaniowej,
- budowę obiektu opieki senioralnej lub medycznej,
- stworzenie akademika lub bursy,
- budowę kameralnego apartamentowca,
- realizację nowoczesnego pawilonu usługowego,
- zagospodarowanie terenu jako ogrodu hotelowego, strefy rekreacyjnej lub przestrzeni eventowej.



3. Stan techniczny i potencjał modernizacyjny

Obiekt pozostaje w ciągłej eksploatacji w zakresie funkcji hotelowej, co zapewnia utrzymanie podstawowej sprawności technicznej.

Jednocześnie budynek wymaga prac modernizacyjnych oraz inwestycji podnoszących jego standard, w szczególności w zakresie:

- aranżacji i standardu wnętrz
- modernizacji pokoi
- adaptacji nieczynnej części restauracyjnej
- unowocześnienia infrastruktury technicznej
- zagospodarowania terenu zielonego, przyległego do Willi

Dla inwestora oznacza to możliwość realizacji projektu polegającego na podniesieniu standardu obiektu, zmianie jego pozycjonowania rynkowego oraz istotnym zwiększeniu wartości nieruchomości.

Z uwagi na wpis do ewidencji zabytków konieczne jest zachowanie bryły i formy zewnętrznej budynku. Modernizacja i przebudowa wewnątrz są możliwe po uzyskaniu stosownych uzgodnień konserwatorskich.

4. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna

Willa Ambasador położona jest w dzielnicy Śródmieście, w odległości ok. 500 metrów od centrum Zabrze.

Bezpośrednie otoczenie obejmuje:

- zabudowę mieszkaniową
- obiekty sportowe
- atrakcje turystyki postindustrialnej
- instytucje kultury
- obiekty medyczne i edukacyjne

Obiekt posiada bardzo dobrą dostępność transportową:

- dwa zjazdy na działkę – główny wjazd do obiektu od strony zachodniej ul. 3 Maja i zjazd od strony wschodniej od ul. Józefa Rostka
- szybki dojazd do Drogowej Trasy Średnicowej
- ok. 3,7 km do autostrady A4
- ok. 9 km do węzła A4/A1
- bliskość komunikacji publicznej i dworca kolejowego

Lokalizacja zapewnia dogodny dostęp do całej Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, w tym Gliwic, Katowic, Chorzowa i Bytomia.

5. Otoczenie rynkowe

Zabrze stanowi rozwijający się ośrodek turystyki postindustrialnej, kultury, sportu oraz usług medycznych.

Miasto oraz region generują popyt na usługi noclegowe i pokrewne poprzez:

- ruch turystyczny związany z obiektami przemysłowymi tj. Zabytkowa Kopalnia Guido, Sztolnia Królowa Luiza oraz obiekty w trakcie modernizacji – Zabytkowy Budynek Admiralpalast i Zabytkowa Elektrownia
- wydarzenia kulturalne i koncertowe – lokalizacja umożliwi wygodny dojazd do Teatru Nowego w Zabrzu, Dom Muzyki i Tańca w Zabrzu, PreZero Arena w Gliwicach

- imprezy sportowe – Arena Zabrze
- turystykę biznesową
- funkcjonowanie placówek medycznych o znaczeniu ponadregionalnym – m.in. Śląskie Centrum Chorób Serca, Narodowy Instytut Onkologii w Gliwicach
- działalność uczelni wyższych – Polityka Śląska w Gliwicach, Śląski Uniwersytet Medyczny, Akademia Śląska

W ostatnich latach obserwowany jest wzrost liczby odwiedzających Miasto oraz rozwój bazy noclegowej, co potwierdza rosnącą atrakcyjność lokalizacji zarówno w sektorze hotelowym, jak i usług społecznych oraz medycznych.

6. Atuty inwestycyjne

Do kluczowych zalet nieruchomości należą:

- centralna lokalizacja w rozwijającym się mieście
- zabytkowy i rozpoznawalny charakter obiektu
- funkcjonująca część hotelowa
- duża działka z możliwością dalszego zagospodarowania
- nieczynna część restauracyjna do swobodnej adaptacji
- brak obciążeń prawnych
- stabilne otoczenie popytowe
- możliwość znaczącego wzrostu wartości po modernizacji
- elastyczność w zakresie przyszłej funkcji obiektu

7. Możliwe kierunki rozwoju

Nieruchomość może zostać wykorzystana m.in. jako:

- butikowy hotel miejski
- hotel biznesowy z zapleczem konferencyjnym
- obiekt premium z restauracją autorską
- centrum eventowe
- hotel medyczny lub obiekt pobytowy
- dom pomocy społecznej lub prywatny dom seniora
- bursa, akademik lub dom studencki
- przychodnia, centrum rehabilitacyjne lub inny obiekt medyczny
- hybrydowy projekt łączący funkcje hotelowe, medyczne i mieszkaniowe
- budynek biurowy

Skala działki oraz układ funkcjonalny budynku pozwalają na dostosowanie obiektu do różnych modeli działalności, w zależności od przyjętej strategii inwestycyjnej.

Dodatkowo, niezabudowana część działki umożliwia dodatkowe zagospodarowanie/zabudowanie niezależnymi od reszty obiektami bądź zagospodarowanie uzupełniające, na terenie o powierzchni ok. 3 900m². Teren nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – objęty jest natomiast Obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) w Planie Ogólnym, co w praktyce oznacza iż na jego podstawie możliwe będzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Możliwe jest również, na wniosek, ustalenie MPZP dla tego terenu. Możliwości zagospodarowania terenu ustalane będą indywidualnie. Może on stanowić zarówno zaplecze techniczne dla obiektu głównego np. parkingi, magazyny lub obiekty gospodarcze, jak i zupełnie nowy obiekt o przeznaczeniu zgodnym z oczekiwaniami nowego właściciela lub podobny do tych wymienionych na początku punktu 7.

Istnieje również możliwość zwiększenia powierzchni parkingu od strony ul. 3 Maja poprzez dzierżawę działek nr 272/1 i 402/1 oraz pod dodatkowym zjazdem od ul. Józefa Rostka dzierżawę działek nr 270/1, 404/1 oraz 430/35 od Miasta Zabrze.

8. Podsumowanie

Willa Ambasador stanowi rzadko spotykaną na rynku okazję nabycia zabytkowego obiektu o ugruntowanej funkcji hotelowej, położonego w centrum dużej aglomeracji.

Połączenie lokalizacji, charakteru architektonicznego, znacznej powierzchni działki oraz potencjału adaptacyjnego czyni tę nieruchomość atrakcyjnym aktywem inwestycyjnym dla podmiotów poszukujących projektu, z możliwością elastycznego kształtowania przyszłej funkcji i realnego wzrostu wartości.