

Miejscowość Długa Goślina

- Długa Goślina to wieś położona w północnej części gminy Murowana Goślina, ok. 7 km na północ od miasta gminnego, przy drodze w kierunku Obornik i Wągrowca. Administracyjnie należy do powiatu poznańskiego, województwa wielkopolskiego i stanowi jedno z sołectw o typowo wiejskim charakterze zabudowy.
- Miejscowość ma genezę dawnej wsi szlacheckiej; we wczesnym średniowieczu stanowiła własność rycerską, a pierwsze wzmianki źródłowe o parafii sięgają XV wieku. Historyczne dziedzictwo podkreśla obecność drewnianego, orientowanego kościoła o konstrukcji zrębowej, krytego gontem, włączonego w Szlak Kościołów Drewnianych wokół Puszczy Zielonki.
- Zabudowa ma głównie charakter jednorodzinny i zagrodowy, z rozproszonymi gospodarstwami rolnymi oraz pojedynczymi nowszymi domami mieszkalnymi, rozwijającymi się wzdłuż drogi głównej. Położenie na uboczu, w otoczeniu lasów i pól uprawnych, zapewnia spokojne warunki zamieszkania, przy jednoczesnym dostępie do usług i infrastruktury w Murowanej Goślinie (szkoły, opieka zdrowotna, handel).
- Miejscowość korzysta z walorów Puszczy Zielonki i szlaków turystycznych, co zwiększa atrakcyjność nieruchomości rekreacyjnych i mieszkaniowych o podwyższonym standardzie, w tym siedlisk i większych działek pod zabudowę. Dzięki stosunkowo dobrej dostępności komunikacyjnej (dojazd do drogi wojewódzkiej i dalej do Poznania) lokalizacja sprzyja zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności dojeżdżającej do pracy do ośrodków miejskich.

OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość mieści się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najbliższe otoczenie stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne, działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, pola uprawne oraz tereny leśne. Dojazd do nieruchomości zapewniają ulice osiedlowe, będące drogami gruntowymi o przeciętnym stanie techniczno-użytkowym. Odległość do ulicy utwardzonej asfaltem (główna droga przechodząca przez miejscowość, prowadząca z Murowanej Gośliny w kierunku Rogoźna) wynosi około 800 m. Punkty handlowo-usługowe mieszczą się w odległości 1 km.

Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejscowości

* kolorem niebieskim zaznaczono przybliżony przebieg granic działki

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości oraz droga dojazdowa**OPIS NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKA NR 21/23****Dane ewidencyjne:**

j.ewidencyjna: Murowana Goślina; **obręb:** Długa Goślina; **arkusz nr:** 1; **działka nr:** 21/23; **pow.:** 0,1319 ha, **KW nr:** PO1P/00188882/1 (SR w Poznaniu)

Nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki nr 21/23 o powierzchni 1 319 m². Działka posiada kształt regularny, prostokątny oraz płaskie ukształtowanie terenu. Została ogrodzona siatką handlową na słupkach stalowych oraz od frontu przesłami drewnianymi na słupach i podmurówce murowanej. Brama wjazdowa wykonana jest w analogicznej drewnianej formie. Dojście do budynku oraz dojazd do garażu utwardzone zostały kostką betonową. W części tylnej nieruchomości mieści się trawnik oraz drewniana altana otoczona betonowym oczkiem wodnym.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- sieć energetyczna,
- sieć wodna,
- sieć kanalizacyjna – zbiornik bezodpływowy.

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki



OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Na przedmiotowej nieruchomości, w jej frontowej części, mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Wybudowany został na rzucie prostokąta w konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Obiekt posiada dwie kondygnacje nadziemne (parter oraz użytkowe poddasze) nie jest podpiwniczony. Przykryty jest dwuspadowym dachem w konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką cementową. W bryle mieści się garaż jednostanowiskowy, do którego wjazd, tak jak wejście do budynku, mieści się od strony frontowej nieruchomości. Nad garażem mieści się pokój. W części tylnej znajduje się taras na który wyjście prowadzi z salonu.

Budynek funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- parter:
 - przedsionek,
 - salon,
 - pokój,
 - kuchnia,
 - hall,
 - łazienka z WC,
 - garaż,
- poddasze:
 - hall,
 - kuchnia,
 - pokój,
 - pokój,
 - pokój,
 - łazienka z WC.

Zestawienie powierzchni budynku:

- powierzchnia użytkowa: 163,0 m²,
- kubatura: 652,1 m³.

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie dokumentacji technicznej udostępnionej przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu.

Opis konstrukcyjny budynku:

- fundamenty : ławy fundamentowe betonowe, ściany fundamentowe bloczki betonowe
- ściany konstrukcyjne : pustaki ceramiczne Porotherm
- ściany działowe : pustaki ceramiczne Porotherm
- stropy : Gęstożebrowe typu Teriva I
- nadproża : prefabrykowane belki żelbetowe
- wieniec : żelbetowy z betonu klasy B20
- dach : konstrukcja drewniana
- pokrycie dachu : dachówka cementowa
- obróbki blacharskie : blacha ocynkowana
- rynny i rury spustowe : z PCV
- kominy : pustaki ceramiczne, powyżej połaci dachowej cegła klinkierowa
- stolarka okienna : z PCV
- stolarka drzwiowa : zewnętrzna – drewniana
wewnętrzna – płycinowa
- tynki wewnętrzne : gipsowe
- elewacja : - ocieplona styropianem
- tynk cienkowarstwowy na siatce
- cokoły – tynk żywiczny
- schody : wewnętrzne – zabiegowe, płytowe żelbetowe
- taras : płyta żelbetowa na podsypce piaskowej

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodna,
- kanalizacyjna – zbiornik bezodpływowy,
- energia elektryczna,
- ogrzewanie zapewnia kominiek mieszczący się w salonie na parterze, z rozprowadzeniem ciepłego powietrza do pomieszczeń,
- ciepłą wodę zapewnia bojler elektryczny mieszczący się w garażu.

Określenie stopnia zużycia:

Budynek wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę z 2007 rok przy zastosowaniu przeciętnej jakości materiałów. Podczas wizji lokalnej zaobserwowano miejscowe pęknięcia posadzek betonowych na tarasie oraz w garażu. Pokrycia ścienne w budynku wymagają przeprowadzenia miejscowych prac odświeżających. Gospodarka remontowa była prowadzona w sposób przeciętny.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku

STANDARD WYKOŃCZENIA POMIESZCZEŃ

Pomieszczenia budynku, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej, wykończone były w następującym standardzie:

- posadzki:
 - salon, pokoje na poddaszu – panele podłogowe,
 - pokój na parterze – deska drewniana trójlamelowa,
 - łazienki – płytki ceramiczne,
 - garaż – wylewka betonowa,
 - przedsionek – płytki gresowe,
- ściany:
 - pokoje, komunikacja, garaż - malowane farbami emulsyjnymi,
 - łazienka na parterze – płytki ceramiczne,

- łazienka na piętrze – gipsowe cegły ozdobne,
- w łazienkach mieszczą się kabiny prysznicowe, w łazience na piętrze dodatkowo wanna z jacuzzi,
- stopnice schodów – deska sosnowa,
- w salonie mieści się kominek,
- stolarka drzwiowa – pływająca,
- stolarka okienna – z PCV, połaciowa drewniana,
- brama garażowa – segmentowa, podnoszona elektrycznie.

Standard wykończenia pomieszczeń określona jako podstawowy.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń

