Dragon-Agency
Aleja "Solidarności" 68/121
+48 722 444 830
kontakt@dragon-agency.eu

DOM NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 5, pow. całkowita: 180,00 m^2, pow. działki: 1 330,00 m^2, rogowo

Cena **3 800 000** zł











Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość w pierwszej linii brzegowej w nadmorskim Rogowie (obok Kołobrzegu). Wyjątkowe położenie – zaledwie 80 metrów (minuta spaceru) od szerokiej, pustej plaży oraz kilkaset metrów od brzegu dużego jeziora.
Zasada na tym rynku jest prosta: albo kupujesz gotowy, powtarzalny produkt od dewelopera i jesteś jednym z wielu, albo przejmujesz taką perełkę na wyłączność i dyktujesz warunki. Druga taka okazja w tej linii brzegowej szybko się nie powtórzy.
STAN TECHNICZNY – PROJEKT POD TWOJE DYKTANDO
Krótka piłka: nieruchomość wymaga kapitalnego remontu. Nie zamierzam pudrować rzeczywistości ani pisać o „kosmetycznym odświeżeniu”. To jest surowa baza z ogromnym potencjałem. Dla świadomego inwestora to

Dragon-Agency
Aleja "Solidarności" 68/121
+48 722 444 830
kontakt@dragon-agency.eu

potężna zaleta – nie płacisz za czyjeś, często nietrafione wizje wykończenia. Wchodzisz z własną ekipą i od zera aranżujesz przestrzeń w standardzie premium, dopasowując ją idealnie pod wymagających klientów lub własne potrzeby. Budynek ma genialną bryłę i duszę, teraz czas na Twój ruch.

LOKALIZACJA I POTENCJAŁ RYNKOWY

Rogowo to nie jest kolejny zadeptany kurort. To oaza luksusu, prestiżu i dzikiej przyrody (obszar Natura 2000), wciśnięta w unikalny pas lądu między Bałtykiem a dużym jeziorem. Z jednej strony stuletnie sosny i szerokie plaże, z drugiej – nowoczesne kompleksy apartamentowe przyciągające najbardziej zamożnych klientów. Dla inwestora oznacza to stabilny, całoroczny popyt na wynajem premium oraz pewny wzrost wartości gruntu.

ANALIZA CENOWA – DLACZEGO TO SIĘ OPŁACA?

Średnia cena za metr kwadratowy luksusowego apartamentu w nowo budowanych kompleksach w Rogowie (np. Shellter, Rogowo Pearl) waha się od 24 000 zł do blisko 30 000 zł za m2. Za mały apartament 40-50 m2 płacisz tam często blisko 1,5–2 mln zł.

Co zyskujesz tutaj?

* Kupujesz dom o powierzchni 180 m2 wraz z potężną działką 1330 m2 za kwotę 3.800.000 PLN.
* Przeliczając cenę na samą powierzchnię mieszkalną, wychodzi około 21 000 zł za m2 – i to w pierwszej linii brzegowej.
* Nawet doliczając budżet na solidny remont, ostateczna rentowność i wartość metra kwadratowego tej nieruchomości deklasuje deweloperskie stawki.
* W cenie otrzymujesz grunt o powierzchni ponad 13 arów, na którym MPZP pozwala postawić drugi, całkowicie nowy obiekt (jednorodzinny lub bliźniak do ok. 300 m2).

PARAMETRY I UKŁAD POMIESZCZEŃ

* Dom o powierzchni 180 m2 w klimatycznym stylu muru pruskiego. Dwukondygnacyjna, wyróżniająca się bryła.
* Układ: Łącznie 5 przestronnych pokoi z osobnymi łazienkami, kuchnia oraz dodatkowa toaleta. Poddasze w pełni zaadaptowane.
* Dodatkowo: Duża piwnica z potencjałem do dowolnego zagospodarowania.
* Działka: 1330 m2, częściowo pokryta wysoką zielenią. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) daje zielone światło na budowę nowego obiektu jednorodzinnego lub bliźniaczego o powierzchni ok. 300 m2.
* Elastyczność: Możliwość zakupu całości lub jednej z dwóch wydzielonych części gruntu.

DOPASUJ TĘ OFERTĘ DO SWOICH CELÓW:

* Szukasz statusu i prestiżu? Dom w stylu muru pruskiego w pierwszej linii brzegowej to jasny komunikat dla świata, w której lidze grasz.
* Cenisz wolność i spokój? Dzikie plaże i unikatowa przyroda tuż po wyjściu z nieruchomości gwarantują idealną ucieczkę od wielkomiejskiego zgiełku.
* Liczysz na efektywność? Masz czystą kartę. Nie marnujesz czasu na wyburzanie starych luksusów – robisz remont dokładnie tak, jak chcesz i od razu generujesz zysk.
* Jesteś inwestorem? Masz jasny kierunek. Stwarzasz prywatną rezydencję premium albo odpalasz dochodowy biznes na wynajem, a wolna przestrzeń na działce pozwala na budowę drugiego obiektu i podwojenie zysków.

PODSUMOWANIE

Lokalizacja: Rogowo (powiat gryficki, obok Kołobrzegu)

Układ jest prosty: pierwsza linia brzegowa to towar skrajnie deficytowy. Tego typu unikalne nieruchomości albo kupuje się od ręki, albo ogląda, jak zarabia na nich ktoś inny.

Jeśli masz budżet, wizję i podejmujesz szybkie decyzje biznesowe – zadzwoń teraz pod numer 722 444 830. Kawa, Yerba czy Whisky? Ty wybierasz, Zapraszam do kontaktu.

Janusz Nosek — Agent na luzie, broker na serio.
Sprzedaż na wyłączność, czasem w pełnej dyskrecji (off-market).
Yerba czy whisky? Pogadajmy.
@agentnaluzie | Partner Międzynarodowej Sieci biur nieruchomości

DRAGON AGENCY

Dragon-Agency
Aleja "Solidarności" 68/121
+48 722 444 830
kontakt@dragon-agency.eu

Symbol	**6/DRA/DS**	Stan budynku	**BARDZO DOBRY**
Rodzaj nieruchomości	**DOM**	Rodzaj transakcji	**SPRZEDAŻ**
Status	**oferta aktualna**	Rodzaj rynku	**WTÓRNY**
Cena	**3 800 000, 00 PLN**	Stara cena	~~**3 900 000, 00 PLN**~~
Cena w EURO	**893 150, 94 €**	Cena w USD	**1 035 168, 49 $**
Cena za m2	**21 111, 11 PLN**	Cena za m2 w EURO	**4 961, 95 €**
Cena za m2 w USD	**5 750, 94 $**	Kraj	**POLSKA**
Województwo	**ZACHODNIOPOMORSKIE**	Powiat	**gryficki**
Gmina	**Trzebiatów**	Miejscowość	**rogowo**
Kod pocztowy	**72-330**	Położenie działki	**TEREN PŁASKI**
Wygląd działki	**ZABUDOWANA**	Możliwa zabudowa	**BLIŹNIAK, WIELKOMIESZKANIOWA**
Położenie	**POD MIASTEM**	Budynki w sąsiedztwie	**OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH, OSIEDLE BLOKÓW MIESZKALNYCH, WOLNOSTOJĄCE DOMY JEDNORODZINNE**
Powierzchnia całkowita	**180, 00 m²**	Powierzchnia działki	**1 330, 00 m²**
Kształt działki	**PROSTOKĄT**	Zagospodarowanie działki	**KRZEWY I DRZEWA, STARE DRZEWA**
Powierzchnia użytkowa	**180, 00 m²**	Forma własności działki	**WŁASNOŚĆ**
Udział w działce	**CAŁOŚĆ**	Rodzaj domu	**PÓŁ BLIŹNIAKA**
Przeznaczenie	**MIESZKALNE**	Rodzaj budynku	**DOM**
Rok budowy	**1980**	Standard	**DOBRY**
Materiał ścian	**CEGŁA**	Technika budowy	**TRADYCYJNA**
Typ kuchni	**ODDZIELNA**	Wyposażenie kuchni	**PEŁNE**
Liczba łazienek	**6**	Stan łazienki	**DOBRY**

DRAGON AGENCY

Dragon-Agency
Aleja "Solidarności" 68/121
+48 722 444 830
kontakt@dragon-agency.eu

Droga dojazdowa	**CICHA ULICA, ULICA OSIEDLOWA**	Rodzaj nawierzchni	**PŁYTY BETONOWE, ASFALTOWA - KOSTKA**
Liczba pokoi	**5**	Liczba sypialni	**5**
Ilość pięter	**2**	Umeblowanie	**NA ŻYCZENIE**
Źródło c.w.	**Z ZASOBNIKA**	Ogrzewanie	**INNE**
Podpiwniczenie /piwnica	**PIWNICA**	Forma własności	**PEŁNA WŁASNOŚĆ**
Winda w nieruchomości	✗	Energia elektryczna	✓
Podłączony gaz	✓	Podłączony wodociąg	✓
Podłączona kanalizacja	✓	Rodzaj kanalizacji	**MIEJSKA**
Źródło wody	**WODA MIEJSKA**	Uciążliwość okolicy	**CICHE**
Lodówka	✓	Kuchnia gazowa	✓
Kształt dachu	**DWUSPADOWY**	Poddasze	**UŻYTKOWE**
Elewacja	**INNE**	Rodzaj ogrodzenia	**SIATKA**
Ogrodzenie	**PEŁNE**	Licznik prądu	✓
Wodomierz	✓	Parking strzeżony	✓
Liczba miejsc parkingowych	**15**	Typ parkingu	**NIEUTWARDZONY, NA PODJEŹDZIE**
Ogródek	✓	Basen	✗
Pomieszczenie gospodarcze	✓	Kominek	✗
Balkon	✗	Rolety	✗
Rowerownia	**1**		

Dragon-Agency
Aleja "Solidarności" 68/121
+48 722 444 830
kontakt@dragon-agency.eu

Janusz Nosek
Z wykształcenia absolwent Politechniki Krakowskiej (studia podyplomowe z wyceny nieruchomości). W praktyce – broker, który procesy transakcyjne zamienia w rynkowe sukcesy. Projektuję rozwiązania dla klientów premium oraz biznesu w Polsce i za granicą. Działając w międzynarodowej sieci partnerów, łączę lokalne aktywa z globalnym kapitałem. Nie interesuje mnie masówka. Zaczynam od precyzyjnego zrozumienia Twoich celów – czy to szybkiej sprzedaży, czy opłacalnej inwestycji. Działam z pełnym zaangażowaniem, by dostarczyć Ci maksymalny zysk i absolutny święty spokój.
Mój model współpracy opiera się na trzech nienegocjowalnych zasadach:

- **Szukam i sprzedaję na wyłączność** – To mój fundament. Pracuję tylko na umowach ekskluzywnych. Dzięki temu w pełni kontroluję proces i bronię ceny. Nie rozmieniam się na drobne. Zyskujesz moje pełne zaangażowanie i priorytet.
- **Konkretne relacje** – W biznesie liczą się ludzie. Gram w otwarte karty, nie owijam w bawełnę i nie marnuję Twojego czasu na zbędne pozory. Buduję partnerstwo oparte na konkretach i prostych zasadach.
- **100% dyskrecji (Off-Market)** – Kapitał lubi ciszę. Specjalizuję się w wyszukiwaniu i sprzedaży wyjątkowych nieruchomości. Oferuję perełki, których nie znajdziesz w Internecie. Dbam o pełną prywatność stron – nie chwalę się sukcesami w sieci, nie wrzucam zdjęć od notariusza ani nie gonię za lajkami.

Chcesz sprzedać nieruchomość lub zainwestować kapitał? Yerba czy Whisky? Zacznijmy działać.
https://janusznosek.pl/

+48 722 444 830
kontakt@janusznosek.pl