



*Dworek Garbno*



*» [www.garbno.com.pl](http://www.garbno.com.pl) »*  
*[www.dworek.elcorps.pl](http://www.dworek.elcorps.pl)*



## Posiadłość na sprzedaż

opis: [www.garbno.com.pl](http://www.garbno.com.pl)

oferta: [www.dworek.elcorps.pl](http://www.dworek.elcorps.pl)

### SPRZEDAŻ W CAŁOŚCI LUB W UDZIAŁACH

Właściciel oferuje na sprzedaż niezadłużoną posiadłość **Dworek Garbno** (10 km od Kętrzyna lub Reszła), składającą się z dworku w stylu klasycystycznym o powierzchni 700m<sup>2</sup> plus mieszkalne poddasza do adaptacji, 7 budynków folwarcznych o łącznej powierzchni 10000m<sup>2</sup> i gruntów o powierzchni 11ha.

Ponadto istnieje możliwość odbudowania trzech budynków i uzyskania dodatkowo powierzchni 5000m<sup>2</sup>.

Dworek jest zamieszkały, ale wymaga remontu. Budynki gospodarcze nadają się do remontu i adaptacji. W stanie obecnym całość mogłaby nadal funkcjonować jako gospodarstwo rolno – hodowlane z rezydencją.

W otoczeniu dworsko-folwarcznym znajdują się: park o powierzchni 1ha, strumyk, wysepka, stary sad, łąki, staw i granicząca rzeka Guber – bardzo zróżnicowany i malowniczy teren. Układ budynków jest bardzo spójny.

300 m od posiadłości znajduje się dziki wąwóz z trzema stawami, w pobliżu stanowiska archeologiczne. Okolica jest cicha i spokojna.

zdjęcia + film 4 minuty: [www.garbno.com.pl](http://www.garbno.com.pl)

W latach 1880-1911 w dworku zamieszkiwała Elisabet BOEHM – niemiecka pisarka, feministka, prekursorka ruchu Kół Gospodyń Wiejskich, który zainicjowała w 1898r podstawowym celem było kształcenie i wymiana doświadczeń kobiet wiejskich. Zajmowało się ono także dystrybucją produktów spożywczych wytwarzanych na wsi, sygnowanych znakiem pszczoły. Za swoją działalność E. Boehm jako pierwsza kobieta na terenie Niemiec, została wyróżniona złotym łańcuchem Uniwersytetu w Królewcu/Konigsberg i otrzymała tytuł honorowego obywatela tego miasta. Z czasem idea tego typu stowarzyszeń rozszerzyła się na Europę i Amerykę Północną [http://de.wikipedia.org/wiki/Elisabet\\_Boehm](http://de.wikipedia.org/wiki/Elisabet_Boehm)

Ze względu na atrakcyjność nieruchomości, zwartą zabudowę oraz położenie w turystycznym regionie Mazur – regionie o dużym potencjale rozwoju, Dworek Garbno wraz z otaczającym folwarkiem może być zaadaptowany i wykorzystany na wiele sposobów. Przebudowując oraz dostosowując dworek wraz z folwarkiem do użytku mieszkalnego lub rekreacyjnego można przywrócić mu charakter i atmosferę z początków XX wieku.

wizualizacje – projekty adaptacji posiadłości : [www.garbno.com.pl](http://www.garbno.com.pl)

Kompleks budynków może służyć jako: - zespół hotelowo-rekreacyjny; - luksusowy dom spokojnej starości z pełną opieką medyczno-pielęgniarską na miejscu; - ośrodek jazdy konnej; - zespół apartamentów rezydencyjnych; itp.

Na stronie [www.dworek.elcorps.pl](http://www.dworek.elcorps.pl) więcej szczegółów – opis nieruchomości, możliwości biznesowe, możliwości adaptacji, aktualne zdjęcia, symulacje – projekty graficzne stworzone na bazie istniejących budynków oraz historia posiadłości.

kontakt z właścicielem: **tel. +48 511 149 361**

mail: [garbno10@gmail.com](mailto:garbno10@gmail.com)

oferta na facebook

<https://www.facebook.com/garbno10?ref=hl>



## DWOREK GARBNO – możliwości adaptacji

Ze względu na atrakcyjność nieruchomości, zwartą zabudowę oraz położenie w regionie Mazur, regionie o dużym potencjale rozwoju turystyki i wypoczynku - „Dworek Garbno” wraz z otaczającym folwarkiem można zaadaptować i wykorzystać na wiele różnych sposobów. Między innymi: przebudowując oraz dostosowując dworek wraz z folwarkiem do użytku mieszkalnego lub rekreacyjnego, przywrócić mu jego charakter i atmosferę z początku XX wieku.



Zdjęcie lotnicze – stan obecny.



Zdjęcie lotnicze – stan obecny.

## BUDYNKI AKTUALNE - stan do remontu lub adaptacji

**Streszczenie:** - powierzchnie UŻYTKOWE istniejących budynków

a = 6837m<sup>2</sup> - to pow użytkowa (wyliczenie rzeczoznawcy oraz szacunkowe właściciela) wszystkich bud w układzie pod ochrona konserwatora ( w tym dworek to 746m<sup>2</sup> )

a (6837m<sup>2</sup>) = b+c

b = 4797m<sup>2</sup> - to pow na PARTERZE - WYLICZENIE RZECZOZNAWCY-GEODEZJA

c = 2040m<sup>2</sup> - to pow użytkowe na 2gim poziomie OBLICZENIA SZACUNKOWE WŁASCICIELA

6837m<sup>2</sup> = 86 jednostek mieszkalnych po 80m<sup>2</sup> po 3 osoby = 240 miejsc/osob nie wliczając PODDASZY - 3 poziomy ktory moze byc zajmowany przez personel

Numeracja według załączonego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. DWOREK 546m<sup>2</sup> pow użytkowa parter + 1 piętro + 250m<sup>2</sup> min to 2 piętro - poddasza
2. Budynek socjalny z kuchniami 840m<sup>2</sup> ( możliwość adaptacji Dodatkowo 3 ego poziomu nie wliczone)
3. Hangar parter z 2 gim poziomem wliczonym 770m<sup>2</sup> (możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziom - nie wliczone)
4. Obora parter 760m<sup>2</sup> na 1parterze , 514m<sup>2</sup> na 1p ( możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)
5. Obora 2 parter 612m<sup>2</sup>, 413m<sup>2</sup> na 1p (możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)
6. Galeria parter 370m<sup>2</sup>, 247 m<sup>2</sup> na 1p ( BEZ możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)
7. Stodola parter 443 m<sup>2</sup> , 304 m<sup>2</sup> na 1p ( możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)
9. Stajnie parter 456 m<sup>2</sup> , 312 m<sup>2</sup> (BEZ możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)
10. Stozowka 50m<sup>2</sup> 10

## MOZLIWOSCI BIZNESOWE ADAPTACJI POSIADLOSCI

### **Stworzenie bazy hotelowo – rekreacyjno - mieszkaniowej:**

#### *Luksusowy dom spokojnej starości:*

Oferta dla zamożnych osób starszych, z całej Europy, pobyt stały lub czasowy, z pełną opieką medyczną i pielęgniarską, z częścią hotelową dla osób odwiedzających.

#### *SPA, Hotel:*

Budynki rekreacyjne i sportowe, SPA - basen, sauna, masaże, fitness, ośrodek rehabilitacyjny, galeria sztuk plastycznych i rzemieślniczych, kowalstwo artystyczne, regionalne kulinaria, etc; jazda konna

#### *Apartamenty rezydencyjne, spoldzielnia mieszkaniowa:*

Podział i adaptacja wszystkich budynków folwarcznych i urządzenie apartamentów rezydencyjnych w ofercie na sprzedaż lub wynajem

Po podziale pionowym : apartamenty typu „loft” - jednorodzinne o pow.ok. np.2x od 80 do 120m<sup>2</sup>



Plan

## DWOREK

546m<sup>2</sup> pow użytkowa parter + 1 piętro + ok.250m<sup>2</sup> min - poddasza

Wybudowany w II połowie XIX wieku, przebudowany w 1912, remontowany w 1972 roku. Wzniesiony na planie prostokąta



Dworek- stan obecny

WIZUALIZACJA z rekonstrukcją historycznej werandy drewnianej



Dworek – symulacja/adaptacja na bazie dokumentacji z lat 2-tych XX w.

## BUDYNEK SOCJALNY Z KUCHNIAMI (2)

840m2 POW UZYTKOWEJ



Budynek obiektu socjalnego lata 70- te.

W przyszłości przeznaczony na zagospodarowanie jako:  
Budynek restauracyjno – rekreacyjno - rozrywkowy, ośrodek konferencyjny.

WIZUALIZACJE NA BAZIE ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU:



Front od parku – symulacja/adaptacja – główny reprezentacyjny wjazd.





**Brama – symulacja/adaptacja - widok na park.**



**Lewe skrzydło – symulacja/adaptacja.**



**Widok od łąk-symulacja/adaptacja.**



**Front od dziedzińca – symulacja/adaptacja.**



Dziedziniec OD stajni – symulacja/adaptacja.

## BUDYNKI FOLWARCZNE



Budynki folwarczne - zdjęcie lotnicze

### HANGAR (3)

Parter z 2 gim poziomem wliczonym 770m<sup>2</sup> (możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziom - nie wliczone)

Powierzchnia zabudowy - 427,5m<sup>2</sup>

Kubatura - 1.539m<sup>3</sup>

WIZUALIZACJA:



Sala okolicznościowa – symulacja/adaptacja.

## OBORA 1 (4)

Parter 760m<sup>2</sup> na 1parterze 514m<sup>2</sup> na 1p ( możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)

Powierzchnia zabudowy - 588,0 m<sup>2</sup>,  
Kubatura - 1 646,4 m<sup>3</sup>

W przyszłości przeznaczony na zagospodarowanie, po podziale pionowym jako:  
apartamenty typu „loft”- jednorodzinne o pow. ok. 2x od 80 do 120m<sup>2</sup> (parter plus piętro) z indywidualną wydzieloną częścią z przodu i z tyłu.

WIZUALIZACJA:



Wnętrza – symulacja/adaptacja na bazie zachowanych drewnianych, oryginalnych konstrukcji wewnętrznych.

## OBORA 2 (5)

Parter 612m<sup>2</sup>, 413m<sup>2</sup> na 1p ( możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu  
- nie wliczone)

Parter 612m<sup>2</sup>,

Powierzchnia zabudowy - 602m<sup>2</sup>

Kubatura - 2287,6m<sup>3</sup>



Obora – jalochnik, stan obecny.

W przyszłości przeznaczony na zagospodarowanie, po podziale pionowym jako apartamenty typu „loft” - jednorodzinne o pow. ok. 2x od 80 do 120m<sup>2</sup> (parter plus piętro)

## WIZUALIZACJA:



Części mieszkalne – symulacja/adaptacja na bazie obecnej konstrukcji.

## **GALERIA (6)**

Parter 370m<sup>2</sup>,  
247 m<sup>2</sup> na 1p (BEZ możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego - nie wliczone)

Powierzchnia zabudowy - 410,0 m<sup>2</sup>,  
Kubatura - 1 148,0 m<sup>3</sup>



**Magazyn paszowy – stan obecny.**

W przyszłości przeznaczony na zagospodarowanie jako: miejsce na reprezentacyjne przedsięwzięcia: galeria sztuk pięknych, BAR, dania regionalne, przedstawienia. etc.

## **WIZUALIZACJE:**



**Karczma budynek – symulacja/adaptacja.**



Karczma wewnątrz – symulacja/adaptacja.



Karczma wejście – symulacja/adaptacja



## STODOŁA (7)

Parter 443 m<sup>2</sup>, 304 m<sup>2</sup> na 1p ( możliwość adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)

Powierzchnia zabudowy - 492,0 m<sup>2</sup>,  
Kubatura - 1 869,6 m<sup>3</sup>.

### WIZUALIZACJA:



**Kryty padok – symulacja/adaptacja.**

### WIZUALIZACJA:



**Stajnie – symulacja/adaptacja.**

## STAJNIE (9)

Stajnie parter 456 m<sup>2</sup>, 312 m<sup>2</sup> ( BEZ mozliwosc adaptacji dodatkowo 3 ego poziomu - nie wliczone)



Stajnie – stan obecny

## WIZUALIZACJA:



## "REZERWA BUDOWLANA"

**Streszczenie** - powierzchnie Zabudowy budynków możliwych do odbudowy (nieistniejących) OKOŁO 2000m<sup>2</sup> pow. zabudowy czyli ok 3000m<sup>2</sup> pow użytkowej na 2-3 poziomach

- 8 Budynek gospodarczy/ POZNIJSZE SPA/ 1530 m<sup>2</sup> POWIERZCHNI ZABUDOWY (możliwość adaptacji Doatkowo2 I 3 ego poziomu)
- Bazanciarnia okolo 350m<sup>2</sup> POWIERZCHNI ZABUDOWY
- Chlewiki okolo 200m<sup>2</sup>
- Stodola 2 okolo 500m<sup>2</sup>
- Kuznia okolo 50m<sup>2</sup>

### BUDYNEK GOSPODARCZY - (8 BUDYNEK NIEISTNIEJĄCY )

POWIERZCHNI ZABUDOWY - 1530 m<sup>2</sup>



Stodola – budynek nieistniejący.

W przyszłości przeznaczony na zagospodarowanie jako:

Ośrodek rehabilitacyjno – sportowy.

Gabinety leczniczo - rehabilitacyjne, zabiegowe, terapeutyczne, kosmetyczne, SPA, masaże lecznicze, fizykoterapia, basen, sauna, łaźnie, jacuzzi, solarium, etc.

WIZUALIZACJE:



Kompleks sportowy, budynek – symulacja/adaptacja.



Kompleks sportowy jacuzzi, – symulacja/adaptacja.



**Kompleks sportowy basen – symulacja/adaptacja.**



**Kompleks sportowy, kręgle – symulacja/adaptacja.**

**KUŹNIA** budynek nieistniejący

WIZUALIZACJA:



**Kuźnia- symulacja/ adaptacja**

## PARK

Zachowany w swych historycznych granicach, oparty z jednej strony o dwór, z pozostałych stron ograniczony traktami komunikacyjnymi, prowadzonymi wzdłuż granic zespołu.

Układ przestrzenny został w latach siedemdziesiątych XX wieku znacznie przekształcony, nadal jednak tworzy wraz z dworem oraz folwarkiem zwarty układ przestrzenny o dużej wartości historycznej.

Jego kompozycja wraz z czytelnymi granicami, małym strumykiem, mostkiem oraz podjazdem tworzy duży walor historyczny, przyrodniczy i estetyczny. W przeszłości - tradycyjnie: wysepka, klomby, alkowy, altanki z werandami.

## WIZUALIZACJA:



Park wysepka – symulacje/adaptacja.

## ŁĄKI

Poprzednio łąki, pastwiska: po odpowiednim przystosowaniu mogłyby być przeznaczony na: stawy łowne – zarybione lub - plaże,, trasy rowerowe, sportowe, do jazdy konnej, alejki spacerowe.

WIZUALIZACJA:

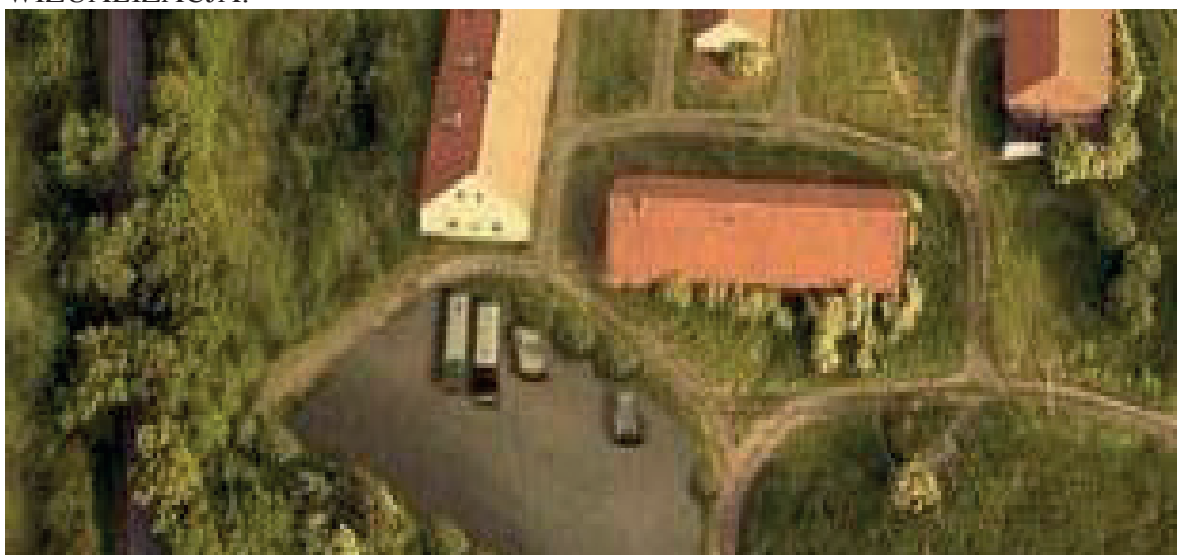


Zdjęcie lotnicze – symulacja/adaptacja..

## Wjazdy – Parkingi

Trzy wjazdy, 2 parkingi z osobnym wjazdem połączony z bramami z otwarciem nowego wjazdu. Parking nie zakłócający spokoju mieszkańcom dworku.

WIZUALIZACJA:



Parking zdjęcie lotnicze – symulacja/adaptacja.



## Zakup dodatkowych gruntów:

Informuje iż do mojej posiadłości Dworek Garbno ( oferta -[www.dworek.elcorps.pl](http://www.dworek.elcorps.pl)) można dokupić graniczące, wysokiej klasy grunty oraz laki od 100 do 600ha !

(Sprzedaż udziałów spółki - ustawa o ograniczeniu obrotu ziemią staje się nieobowiązująca - zatem zakup jest możliwy).

Na moją posiadłość Agencja Nieruchomości Rolnych nie będzie stosowała prawa pierwokupu.

Ponadto w świetle nowej ustawy o obrocie gruntami rolnymi, moja posiadłość Dworek Garbno, będzie mogła być sprzedana komukolwiek, ponieważ wkrótce będzie uchwalony plan zagospodarowania gminy Korsze, w którym będą możliwe wszelkie adaptacje POZAROLNICZE posiadłości Dworek Garbno