

1. DANE OGÓLNE

1.1. Położenie terenowe

Nieruchomość położona w miejscowości Wądryń, gm. Bobrowo, powiat Brodnica około 1300 m od centrum miejscowości, w jej północno-wschodniej części na półwyspie jeziora Wądryńskiego.

Jest to miejsce z dużymi walorami przyrodniczymi i atrakcyjnym położeniem krajobrazowym nad brzegiem jeziora.

Odległość do Bobrowa 4,5 km, do Brodnicy około 13 km, do Torunia 50 km.

Najbliższe atrakcje turystyczne znajdują się w Brodnicy.

1.2. Istniejąca zabudowa

Budynek murowany hotelowo-administracyjny z zapleczem, domki hotelowe typu BRDA (15 szt.) oraz szereg obiektów kontenerowych.

1.3. Potencjał rozwoju

Duży teren umożliwiający rozbudowę.

1.4. Strefy ochronne

Brak.

1.5. Sposób wykorzystania:

Nieruchomość jest wykorzystywana jako ośrodek wypoczynkowy.

1.7. Dane funkcjonalne i struktura hotelowa:

Ośrodek wypoczynkowy oferujący pobyty wakacyjne (noclegi oraz częściowe wyżywienie).

W Ośrodku mogą być organizowane również imprezy o różnym charakterze i wielkości - szkolenia, spotkania integracyjne i inne.

W budynku murowanym znajduje się niewielka sala konferencyjna na 30 miejsc.

W piwnicy budynku murowanego znajduje się pomieszczenie jadalni na 12 miejsc z prostym zapleczem kuchennym. Na zewnątrz, w pobliżu miejsce do siedzenia pod parasolem na 18 miejsc.

Ośrodek posiada 79 miejsc noclegowych dla turystów (wg informacji od kierownika ośrodka).

Struktura miejsc:

2 pokoje w budynku głównym po 2 miejsca,

15 domków typu Brda po 5 miejsc noclegowych.

1.8. Usługi, handel i komunikacja

Podstawowy handel - najbliższy sklep znajduje się w Bobrowie.

Większy zakres handlu i usług w Brodnicy.

Przystanek komunikacji autobusowej w odległości ok. 1,3 km

1.9. Sąsiedztwo

Pola uprawne, działki bez zabudowy, domy letniskowe, jezioro. Dalej zabudowania miejscowości Wądryń, las.

1.10. Zagrożenia ekologiczne

Przeciętne dla całej miejscowości, oddzielnych badań nie prowadzono.

2. GRUNT

2.1. Powierzchnia gruntu: 26800 m²

2.2. Nachylenie gruntu: spadek w kierunku brzegu jeziora (południowym), w pobliżu brzegu skarpa

2.3. Warunki geotechniczne przeciętne,

2.4. Kształt działki: wydłużony wielokąt o zwartym kształcie.

2.5. Wystawa : północ

2.6. Urządzenie działki

W części działka jest ogrodzona. Ogrodzenie z siatki stalowej w ramach na słupkach stalowych

Brama wjazdowa przesuwana z automatem otwierającym.

Miejsca postojowe, drogi i ścieżki piesze z nawierzchnią gruntową i trawiastą.

Fragment nawierzchni przy zjeździe do piwnicy z polbruku. Oświetlenie terenu.

Tereny rekreacyjne (wiata z kominkiem, miejsce na ognisko, boiska trawiaste, plac zabaw dla dzieci, teren biwakowy, ławki).

Kontenerowe obiekty dla obsługi, magazynowe i składowe, sauna, zaplecza sanitarnego.

Bezpośredni dostęp do jeziora i linii brzegowej.

Przy brzegu niewielka piaszczysta plaża, pozostałe fragmenty z szuwarami.

Drewniany pomost z balustradą na konstrukcji stalowej sięgający w głąb jeziora.

2.7. Przyległa ulica lub droga

Bezpośrednie połączenie z drogą publiczną o nawierzchni gruntowej - ulepszonej prowadzącą do centrum miejscowości.

Niewielki ruch pojazdów.

2.8. Ogólnodostępne instalacje (na działce lub prosta możliwość przyłączenia) woda, kanalizacja, energia elektryczna.

3. BUDYNKI

3.1. BUDYNEK GŁÓWNY (HOTELOWO - ADMINISTRACYJNY)

Opis:

Budynek 2 kondygnacyjny, podpiwniczony z dachem kopertowym o niewielkim nachyleniu. Nad częścią parteru znajduje się taras. Bryła budynku rozczłonkowana.

Funkcja:

W budynku znajdują się 4 miejsca noclegowe: 2 pokoje po 2 miejsca.

Ponadto biuro, pomieszczenia zaplecza, część sanitarna, niewielka sala konferencyjna na 30 miejsc, w piwnicy bar na 12 miejsc z niewielkim zapleczem kuchennym i kotłownia.

Rok budowy: około 1938r, przebudowy i remonty w latach 1996 i 2012.

Konstrukcja: tradycyjna

Część parteru nadwieszona nad terenem.

Ściany: murowane, ocieplone, tynk zewnętrzny. Schody na piętro drewniane.

Stropodach: dach skośny kopertowy o niewielkim spadku konstrukcji drewnianej kryte papą.

Taras nad parterem kryty papą.

Stolarka i ślusarka: okna z tworzyw sztucznych, drzwi płycinowe.

Drzwi wejściowe zewnętrzne aluminiowe.

Posadzki: wykładziny z tworzyw sztucznych, w piwnicy betonowa.

W części pomieszczeń płytki ceramiczne.

Tynki i okładziny: tynk wewnętrzny, malowany, okładziny z płytek ceramicznych w sanitariatach, fragment ściany w sali konferencyjnej licowany.

Instalacje: elektryczność, woda, kanalizacja, c.o. z pieca węglowego, wentylacja grawitacyjna, inst. TV, telefoniczna.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa $P_u = 191,77 \text{ m}^2$
Powierzchnia netto budynku $P_n = 308,18 \text{ m}^2$.

3.2. DOMKI LETNISKOWE

Opis:

Na działce znajduje się 15 domków letniskowych typu Brda po 5 miejsc noclegowych - łącznie jest w nich 75 miejsc noclegowych.

Rok budowy: lata 80 - te, remont w roku 2003.

Są to budynki typowe, 2 kondygnacyjne, wyniesione ponad powierzchnię terenu na słupach murowanych, nie podpiwniczone z dachem skośnym o znacznym kącie nachylenia.

Znajdują się w nich po 3 pokoje, kuchnia i łazienka oraz niewielki zadaszony taras.

Konstrukcja: drewniana

Ściany: ściany działowe drewniane

Dach: dach skośny o znacznym spadku konstrukcji drewnianej kryty blachą, malowany.

Stolarka i ślusarka: okna z tworzyw sztucznych, drzwi drewniane

Drzwi wejściowe zewnętrzne aluminiowe.

Posadzki: wykładziny z tworzyw sztucznych.

Tynki i okładziny: okładziny z elementów drewnianych (boazeria)

Instalacje: elektryczność, woda, kanalizacja, czujniki ppoż.

Przeciętny, typowy dla domków letniskowych rozkład pomieszczeń i ich standard.

Poddasze ze stromymi wąskimi schodami.

Parametry techniczne pojedynczego domku:

Powierzchnia użytkowa $P_u = 37,08 \text{ m}^2$

Powierzchnia wewnętrzna $P_w = 63 \text{ m}^2$

Ponadto na działce znajdują się obiekty budowlane - kontenery o różnych wymiarach i przeznaczeniu (zaplecze sanitarne przy polu biwakowym, sauna, dla obsługi, magazynowe i składowe) oraz drewniana wiata na murowanych słupkach o pokryciu z malowanej blachy i z murowanym kominkiem.