PREMISE FOR SALE

BRANIEWSKI, FROMBORK, STARA

Price:	Total area:	Spaces:
3 125 000 PLN	660 m^2	20

GOTOWY BIZNES WE FROMBORKU



Offer number	**3207**
Transaction type	**Sale**
Price	**3 125 000 PLN**
Total area	**660 m^2**
Price per m^2	**4 734,85 PLN / m^2**
Spaces	**20**

OFFER DESCRIPTION

„Don Roberto" – restauracja z duszą i pokoje gościnne we Fromborku

Rozpoznawalny obiekt restauracyjno-noclegowy z kilkoma salami, profesjonalnym zapleczem gastronomicznym, przestrzenią do organizacji przyjęć i wydarzeń oraz 10 pokojami gościnnymi.

Są nieruchomości, które kupuje się wyłącznie jako budynki. Są jednak również takie miejsca, które mają własną historię, rozpoznawalną nazwę i ogromny potencjał na przyszłość.
Takim miejscem jest Don Roberto we Fromborku - Kompleks łączący funkcję restauracyjną, bankietową i eventową, a także noclegową.

Obiekt znajduje się przy ul. Starej 1, w turystycznej części Fromborka, praktycznie naprzeciwko dawnego Szpitala św. Ducha z kaplicą św. Anny, w którym obecnie mieści się Dział Historii Medycyny Muzeum Mikołaja Kopernika wraz z wyjątkowym ogrodem zielnym.
To propozycja dla inwestora poszukującego nieruchomości umożliwiającej prowadzenie wzajemnie uzupełniających się działalności – gastronomicznej i hotelowej.

Kompleks tworzą dwa wolnostojące, murowane budynki, o łącznej powierzchni użytkowej około 660 m^2:

1. budynek restauracyjny z użytkową piwnicą o powierzchni około 433 m^2, wybudowany w 2008 r.
2. budynek z pokojami gościnnymi o powierzchni około 227 m^2, wybudowany w 2007 r.

Oba obiekty wykonano w tradycyjnej technologii murowanej. Dachy pokryte są dachówką ceramiczną, a w budynkach zamontowano stolarkę okienną PCV.

Restauracja z kilkoma niezależnymi salami

Budynek restauracyjny jest obiektem podpiwniczonym, trzykondygnacyjnym, z użytkowym poddaszem. Na każdym poziomie znajdują się przestrzenie związane z działalnością gastronomiczną i magazynową.

Na parterze znajduje się główna sala restauracyjna z barem/recepcją i toaletami, profesjonalna, klimatyzowana kuchnia z windą towarową, zmywalnią oraz 2 magazynami. Do głównej części restauracyjnej prowadzi wiatrołap. Do sali prowadzi podjazd dla osób poruszających się na wózkach.

Na poddaszu znajduje się klimatyzowana sala restauracyjno-bankietowa wraz z zapleczem biurowo-magazynowym oraz toalety. W pierwotnym projekcie budowlanym z części poddasza wydzielona była przestrzeń mieszkalna o powierzchni 71 **m^2**., która mogłaby pełnić funkcję mieszkania dla właściciela, zarządcy lub personelu. W chwili obecnej przestrzeń ta służy do przechowywania stołów, krzeseł, dekoracji i wyposażenia bankietowego.

W pierwszej części piwnicznej znajduje się sala bankietowa z barem i strefą VIP o powierzchni około **87 m^2.** Posiada ona własną toaletę oraz miejsce na oprawę muzyczną i zabawę taneczną. Z sali prowadzi osobne wyjście do zewnętrznej części rekreacyjnej nieruchomości.

W drugiej części piwnicznej, z osobnym wejściem, znajdują się pomieszczenia magazynowe, chłodnicze, gospodarcze i socjalne o powierzchni około **76 m^2**.

Kilka niezależnych sal pozwala na jednoczesną obsługę gości indywidualnych, jak również organizację:

1. obiadów dla grup,
2. bankietów,
3. przyjęć rodzinnych,
4. imprez klubowych i tanecznych,
5. urodzin i jubileuszy,
6. komunii i chrzcin,
7. konsolacji,
8. spotkań firmowych i integracyjnych itp.

Profesjonalne zaplecze gastronomiczne

Jednym z największych atutów „Don Roberto" jest rozbudowane zaplecze kuchenne, gospodarcze i magazynowe, przygotowane do obsługi restauracji oraz większych wydarzeń.

Na wyposażeniu kuchni znajdują się między innymi:

1. klimatyzacja,
2. piec do pizzy,
3. piec konwekcyjny,
4. obieraczka do ziemniaków,
5. szatkownica elektryczna,
6. taboret gazowy,
7.podwójna frytkownica,
8. kostkarka do lodu,
9. profesjonalny blender,
10. 6-palnikowa kuchnia gazowa z piecem elektrycznym,
11. mikser spiralny,
12. stoły robocze ze stali nierdzewnej,
13. bemary gastronomiczne,
14. pojemniki GN,
15. stół do wyrabiania pizzy, z lodówką
16. urządzenia chłodnicze,
17. zamrażarki,
18. zmywarko - wyparzarka,
19. zastawa stołowa,
20. narzędzia i naczynia kuchenne, typu garnki, patelnie, blachy itp.,
21. winda towarowa, która łączy kuchnię główną, znajdującą się na parterze, z pomieszczeniami magazynowymi w piwnicy. Rozwiązanie to ułatwia transport produktów pomiędzy kondygnacjami.

Część noclegowa – 10 pokoi z prywatnymi łazienkami

Drugi budynek, o powierzchni około 227 **m^2,** pełni funkcję obiektu zamieszkania zbiorowego. Budynek posiada dwa niezależne wejścia: jedno od strony parkingu, natomiast drugie od strony restauracji. Na dwóch kondygnacjach znajduje się w nim łącznie **10 pokoi gościnnych:**

7 pokoi dwuosobowych,
3 pokoje trzyosobowe.

Każdy pokój posiada własną łazienkę z prysznicem, łóżka, szafę, szafki nocne, biurko, lustro, krzesła, stolik, zestaw do parzenia kawy/herbaty z czajnikiem bezprzewodowym. W dziewięciu pokojach znajduje się także sprzęt RTV. Na wyposażeniu dostępna jest duża ilość ręczników i pościeli.

Na pierwszej kondygnacji mieści się hol komunikacyjny, z którego prowadzą niezależne wejścia do pięciu dwuosobowych pokoi.

Na drugiej kondygnacji znajduje się galeria z której rozpościera się przepiękny widok na Zalew Wiślany. Tu dostępnych jest kolejnych pięć pokoi (3 trzyosobowe i 2 dwuosobowe).

Dodatkowym atutem jest możliwość adaptacji powierzchni strychowej, co - po uzyskaniu wymaganych zgód i spełnieniu warunków technicznych - pozwoli na rozbudowę części użytkowej .

Połączenie pokoi gościnnych z restauracją i salami bankietowymi pozwala kompleksowo obsługiwać:

1. turystów,
2. grupy zorganizowane,
3. gości weselnych,
4. uczestników imprez rodzinnych,
5. grupy wycieczkowe,
6. uczestników konferencji i szkoleń,
7. osoby podróżujące służbowo.

Ogród, wiata i przestrzeń dla rodzin

Na zewnątrz znajduje się duża, drewniana wiata rekreacyjna, wyposażona w stoły i ławy, a także ogród oraz przestrzeń przeznaczona do wypoczynku i zabawy dla dzieci.

Teren zewnętrzny służy jako:

1. letni ogródek restauracyjny,
2. miejsce organizacji grilla,
3. przestrzeń do spotkań plenerowych,
4. strefa odpoczynku dla gości,
5. teren rodzinnych uroczystości,
6. miejsce zabaw dla dzieci.

Dwie działki – łącznie 1103 m^2

Nieruchomość obejmuje dwie działki ewidencyjne o łącznej powierzchni **1103 m^2:**

działka nr **206** o powierzchni **0,0455 ha** (**455 m²)**, zabudowana budynkiem z pokojami gościnnymi,
działka nr **154/2** o powierzchni **0,0648 ha** (**648 m²)**, zabudowana budynkiem restauracyjnym.

Teren wokół budynków jest zagospodarowany i utwardzony kostką brukową oraz płytami chodnikowymi.

Działka zabudowana budynkiem restauracyjnym posiada bezpośredni dostęp do ul. Starej, natomiast część z pokojami gościnnymi - od strony ul. Katedralnej.

Media i infrastruktura

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury niezbędnej do prowadzenia działalności gastronomicznej i noclegowej:

energię elektryczną 230/400 V,
miejską sieć wodociągową,
kanalizację sanitarną,
kanalizację deszczową,
sieć telefoniczną.

Ogrzewanie budynków oraz podgrzewanie wody zapewnia kocioł gazowy zasilany z podziemnego dzierżawionego zbiornika.

Turystyczna lokalizacja z potencjałem

Frombork jest jednym z najbardziej rozpoznawalnych miast nad Zalewem Wiślanym. Jego historia nierozerwalnie związana jest z Mikołajem Kopernikiem, a symbolem miasta pozostaje monumentalne Wzgórze Katedralne.

Obiekt Don Roberto znajduje się w turystycznej części Fromborka, niemal naprzeciwko zabytkowego zespołu dawnego Szpitala św. Ducha z kaplicą św. Anny. Obecnie mieści się tam Dział Historii Medycyny Muzeum Mikołaja Kopernika oraz wyjątkowy ogród zielny.

Frombork przyciąga osoby zainteresowane historią, architekturą, astronomią, wypoczynkiem nad Zalewem Wiślanym oraz turystyką pieszą i rowerową. Wzdłuż Zalewu Wiślanego przebiega malowniczy odcinek Wschodniego Szlaku Rowerowego Green Velo, który łączy Elbląg z Braniewem.

Dodatkowym impulsem dla rozwoju miasta jest nowa tężnia solankowa, której oficjalne otwarcie odbyło się **11 lipca 2026 roku** podczas XXIII Dni Fromborka.

Tężnia powstała w zrewitalizowanym parku, przy ul. Dworcowej, w sąsiedztwie Kanału Kopernika. Teren

ten leży w strefie B ochrony uzdrowiskowej, a inwestycja wzbogaciła ofertę rekreacyjną i prozdrowotną miasta. Budowa tężni stanowi kolejny etap starań Fromborka o uzyskanie pełnego statusu uzdrowiska. Rozwój w tym kierunku może w przyszłości zwiększać zainteresowanie miastem również poza głównym sezonem wakacyjnym oraz tworzyć nowe możliwości dla obiektów oferujących gastronomię, noclegi i organizację pobytów grupowych.

Don Roberto – miejsce gotowe na nowy rozdział

Zakup Don Roberto to szansa do przejęcia wielofunkcyjnej nieruchomości w turystycznym Fromborku. Nowy właściciel otrzymuje dwa budynki, wraz z przygotowaną infrastrukturą restauracyjną i noclegową. Może kontynuować dotychczasową działalność, rozwinąć rozpoznawalną markę albo stworzyć w tym miejscu własną koncepcję biznesową. To miejsce, w której gastronomia, noclegi i szeroko rozumiana turystyka mogą połączyć się w jeden spójny i dochodowy biznes.

Zarezerwuj swoją nieruchomość już dziś.

Przy zakupie należy uwzględnić koszty notarialne oraz wynagrodzenie biura nieruchomości w wysokości 1,53 % brutto.

Już dziś, zapraszamy Was do naszego nowoczesnego biura na Starym Mieście
American Home - biuro nieruchomości
ul. Studzienna 15 A, w Elblągu.

Gdy spotykają się marzenia, pojawiamy się My, by spełnić Wasze marzenia.

Informacje o nieruchomości:
Wszystkie informacje prezentowane na naszej stronie zostały sporządzone na podstawie oświadczeń właścicieli nieruchomości lub podmiotów współpracujących i mają wyłącznie charakter informacyjny. Nie stanowią one oferty w rozumieniu przepisów prawa, w tym Kodeksu Cywilnego. Mogą one ulegać zmianom lub aktualizacjom – zalecamy kontakt z biurem w celu uzyskania najbardziej aktualnych danych.

Informacja:
Wybrane zdjęcia lub ich elementy zostały wygenerowane albo zmodyfikowane przy użyciu sztucznej inteligencji.
Materiały te mają charakter wyłącznie poglądowy i mogą nie odzwierciedlać w pełni rzeczywistego wyglądu nieruchomości.

Prawa autorskie i korzystanie z materiałów:
Właścicielem treści ogłoszeń, zdjęć, opisów i innych materiałów jest American Home Łukasz Szulc lub podmioty współpracujące. Wszelkie prawa są zastrzeżone. Kopiowanie, rozpowszechnianie lub wykorzystywanie materiałów w sposób wykraczający poza dozwolony użytek, określony ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 1994 r., nr 24, poz. 83 z późn. zm.), bez uprzedniej pisemnej zgody właściciela, jest zabronione i może pociągać konsekwencje cywilne i karne.

Tajemnica przedsiębiorstwa:
Materiały te stanowią również tajemnicę przedsiębiorstwa American Home Łukasz Szulc lub podmiotów współpracujących, w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.).

RODO – ochrona danych osobowych:
Administratorem danych osobowych przekazywanych za pośrednictwem strony jest American Home Łukasz Szulc. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu realizacji usług związanych z prezentacją nieruchomości, kontaktu z klientem oraz obsługi zapytań. Podstawą prawną przetwarzania danych jest zgoda osoby, której dane dotyczą, oraz prawnie uzasadniony interes administratora. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do swoich

danych, ich poprawiania, żądania ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania. Szczegółowe informacje na temat przetwarzania danych osobowych i polityki prywatności znajdują się w zakładce Polityka prywatności.

Wskazówka dla użytkownika:
Przed podjęciem decyzji o zakupie lub wynajmie nieruchomości zalecamy kontakt z naszym biurem w celu weryfikacji szczegółów, oględzin lokalu oraz uzyskania wszystkich niezbędnych informacji

CONTACT AN ANGENT



Łukasz Szulc	biuro@americanhome.pl
(55) 221 08 88	501 635 879
American Home Biuro Nieruchomości ul. Studzienna 15 A, 82-300 Elbląg	