

Az ingatlan címe:

8220. Balatonalmádi, Vödörvölgyi u. 12.

Helyrajzi szám: **033/1., 033/21., 033/27. hrsz.**

Bejegyzett tulajdonos:

mindhárom ingatlanra

Albert Ervin

1/1 tulajdoni hányad

Elérhetősége: **+36-20-298-7879**

E-mail: pinkoczi@pinkoczi.hu



Ingatlan címe: **8220. Balatonalmádi,**
Vödörvölgyi út 12.

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása: Balatonalmádi város Budapesttől 120 km-re a Balaton északi partján található város. Az ingatlan a település keleti szélén, a domboldalba (Vörösberényben) található a belterületi kertváros határán.

K – Ny-i tájolású.

Helyrajzi száma: 033/1, 033/21, 033/27. hrsz.

Telkek területe: 5000 m²

Telek alakja, formája: szabálytalan, sokszög alakú telkek

Telek határai, kerítettsége: a Vödörvölgyi úti bejárat kivételével a terület kerített, részben beton lábazatos , drótfonatos , illetve faléces kerítéssel határolt

Domborzati viszonyok: enyhén lejtős

A terület beépítettsége: 033/1 hrsz-ú ingatlan: 29 %

033/21, 033/27 hrsz ingatlan 0 % felépítmény

Az ingatlanon jelenleg található:	1. Pinkóczi Csárda és Étterem 120 fős 2. lakóház 2 lakással 3. Fedett, zárt körpanorámás Rendezvényterem 130 fős 4. Személyzeti épület 5. Kerti borozó (50 fős) 6. Garázs és fatároló 7. Ajándék pavilon 8. Nádfedeles, földes pince
A környező ingatlanok jellemzője:	Beépítetlen külterületi ingatlanok, lakó és nyaraló házak, 300 m-re belterületi kertváros
Településen belüli elhelyezkedése:	aszfalt utak, közművek, a városközpont 1000 m-re van
Megközelíthetősége:	megközelítése a városon átmenő 71. sz. főútról a Veszprém felé vezető Petőfi Sándor – Baross út- Kisberényi út- Vödörvölgyi úton.
Közlekedési eszközök:	gépkocsival, vasút (Balatonalmádi 1500 m), kerékpár (Veszprém – Balaton közötti kerékpárút az ingatlan mellett halad el)
Közművek:	víz, villany, földgáz, csatorna 300 m-re víz: vezetékes városi hálózatról + fűtő kút szennyvíz: zárt rendszerű emésztő földgáz: kiépített vezetékes földgáz elektromos áram: földkábeles 220/380 V
Telefon, Fax, TV, internet:	kiépített a rendezvényteremben nagyképernyős TV biztosított

A hasznosítás jelenlegi formája

a tulajdoni lap szerint:

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület,

Gyep (legelő), Gyep (rét)

Hasznosítás lehetőségei:

A természeti környezetet, a tetőtér beépíthetőségét

figyelembe véve (10 szoba kialakítható),

a jelenlegi működést biztosító feltételek és

körülmények alapján:

- Működő vállalkozási célú és lakóingatlan (vendéglátó-
ipari egység, lakóház 2 lakással),

Az adottságok alapján további lehetőségek:

- Szabadidő- sport, terápiás lovas centrum,
- Kerékpáros pihenő és panzió,
- Családi napközi, óvoda, bölcsőde,
- Szépkorúak lakóparkja,
- Többgenerációs családi ház, nyaraló , stb.

A hasznosítást befolyásoló körülmények:

Az ingatlan a Vödörvölgyi út felől, a főbejáratnál kerítetlen, a parkoló (cca. 10db gépkocsi) aszfaltozott, a belső utak betonozottak, és murva szórásúak. A terület többi része füves, örökzöldekkel, cserjékkel beültetett. A belső kert részen 2 db fából készült szaletli épült.

A főépület előtt a 033/21 hrsz-ú ingatlanon 50 fős fedett, fából készült, félig nyitott kerti borozó, boros hordó- borkóstoló várja a vendégeket, a kerékpárúton elhaladókat. D-i irányban a rendezvényterem mellett ajándék pavilon található.

Az ingatlan része nádfedeles, földes pince, és garázs, fatároló.

Az ingatlan csodálatos természeti környezetben, pihenésre alkalmas helyen található. A fővárostól, Balatonalmádi centrumától, a Balatontól való távolsága lehetővé teszi a sokirányú hasznosítást. A terület nagysága, fekvése biztosítja a további fejlesztés alapját. Az ingatlan beilleszthető az Unió által támogatott projektek megvalósításába.

Az 1. épület adatai :

Megnevezése:	Pinkóczi Csárda és Étterem, lakóház (2 lakás)
Funkciója:	Vendéglátó ipari egység (130 fős körpanorámás rendezvényterem, 120 fős pince borozó, 50 fős kerti borozó) és lakóház (2 lakás)
Építési éve:	1984.
Az utolsó felújítás:	2013. évben rendezvényterem, folyamatos karbantartás mellett
Szintek száma:	pince + földszint
Helyiségek:	Pince: vendégtér, borozó, táncter, borozó külön terem, öltöző, közlekedő, kazánház, raktár Földszinti csárdarész: előtér, rendezvény terem, személyzeti és vendég wc-mosdók, zuhanyzó, folyosó, hűtők, fehér-fekete mosogató, konyha, pincelépcső Földszinti lakórész (2 lakás): nappali - 1. lakás: közlekedő, konyha, kamra, fürdő – wc , három szoba 2. lakás: közlekedő, hobby szoba, konyha, kamra, fürdő – wc, két szoba
Nettó alapterület:	648 + 184 m ²
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalapok
Felmenő falazat:	falazóblokk főfalak
Födémek:	vasbeton gerenda+ béléstart fődém (padlástér beépíthető 12 szoba kialakítása lehetséges)

Tetőszerkezet, héjalás:	fa nyeregvető, síkpala héjalás
Külső felületek:	dryvit szigetelés és vakolat
Belső felületek:	festett, csempézett, fa lambériával burkolt
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű hőszigetelő üvegezésű ablakok, zsalugáterek, automata működtetésű redőnyök, fa portálszerkezet, kazettás fa és laminált ajtók
Padló burkolatok:	parketta, padlócsompe, kerámia, metlachi, padlószőnyeg, gresslap
Közművek:	
vízhálózat -	vezetékes víz
elektromos hálózat -	220/380 V
gázhálózat -	földgáz
fűtési rendszer -	Vaillant gázkazán, lapradiátoros hőleadás, 6 db cserépkályha, kandalló (alternatív fűtési lehetőség)
melegvíz ellátás -	átfolyós és hőtárolós villany boyler
telefon, hírközlés -	kiépített

A 2. Épület adatai:

Megnevezése:	személyzeti épület
Funkciója:	szállás-épület lakás
Becsült építési éve:	1950.
Az utolsó felújítás éve:	nem ismert
Szintszám:	földszint
Helyiségek:	folyosó, öltöző, fürdő-WC, öt szoba , kamra
Nettó alapterület: sávalapok	87,6 m2Alapozás, szigetelés: beton

Felmenő falazat:	rakott kő falazat + B30-as falazóblokk futóra falazva
Födémek:	fagerendás födém
Tetőszerkezet:	fa nyeregtető, cserép fedés
Külső felületek:	kőporos vakolat
Belső felületek:	festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	kapcsolt gerébtokos fa profilú ablakok, fa ajtók
Padló burkolatok:	kerámia, padlószőnyeg, simított beton
Közművek:	
Vízhálózat:	vezetékes víz
Elektromos hálózat:	220 V
Gázhálózat:	földgáz
Fűtési rendszer:	OCEAN típusú fali kazán, lemezhűtő
Meleg víz ellátás:	160 l-es HAJDÚ villany bojler
Telefon:	nincs
Kerti borozó:	55 m ² fából készült, fedett, félig nyitott, boroshordóval főbejárat mellett, ideális a kerékpáros túrázók pihenőhelyeként is, mivel a Balaton bringa körút mellette halad el. 50 fő részére alkalmas
Ajándék pavilon:	14 m ² fából készült, a belső út mellett
Garázs, fatároló:	62 m ² belső udvarban a nagy diófa alatt
Nádfedeles pince:	14 m ² földes



Vödörvölgyi úti főbejárat



Csárda bejárata a kerti Borozóval



Csárda homlokzat a kerti Borozó virágaival



Csárda főbejáratí ajtó a köszöntő táblával



Csárda ajtó a tájékoztató fallal