3300 EGER, FELLNER JAKAB UTCA 1.

Adatlap			
Vételár:	**525 000 000 Ft+áfa**	**Építés éve:**	**1978**
Telek területe:	**2519 m²**	**Tulajdoni viszony:**	**1/1**
Építmény területe:	**4987 m²**	**Magyar Telekom által visszabérelt terület:**	**1605 m²***

* A visszabérelt terület, a hosszú-, és a rövidtávon visszabérelt területeket is tartalmazza. Ld. csatolt helyiség kimutatás

Eger város

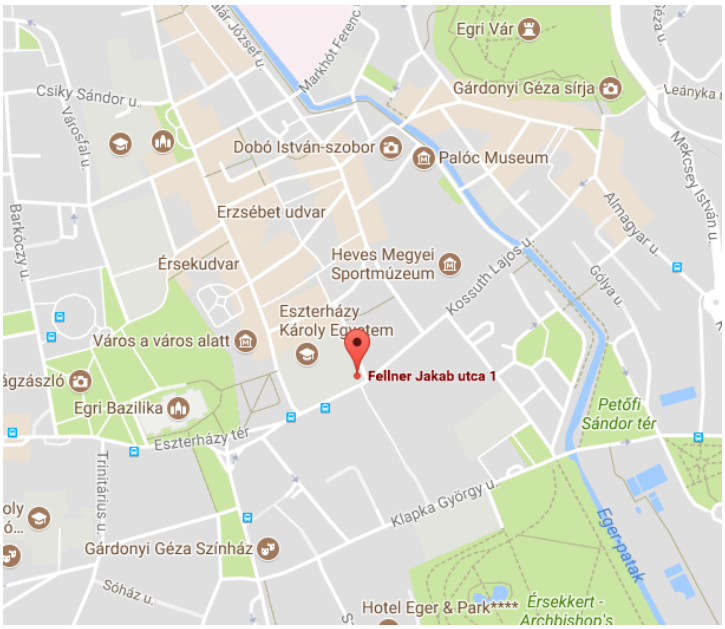
Eger a 3-as főútról Gyöngyös felől a 24-es, Kerecsend felől a 25-ös főúton haladva érhető el, az M3-as autópályához Füzesabony érintésével 21,6 km távolságban lehet eljutni.

Eger kistérségi szempontból központi szereppel felruházott középváros, ahol jellegformáló ipar is kialakult. Komoly adottsága mindemellett, hogy jelentős történelmi múlttal és műemléki épületállománnyal rendelkezik, melyeket az idegenforgalom területén hasznosít. A helytörténeti, kulturális értékek, hagyományok a kistérség társadalmának pótolhatatlan szellemi hagyatékai. A település arculatára, városszerkezetére a kisvárosias épített környezet és a főbb főútvonalak mentén az elmúlt évtizedekben megépült nagyvárosias épületek és új lakótelepek jellemzőek. Természeti adottságainak köszönhetően a városban és a környékén található termál- és gyógyforrások, a Bükkből érkező patakok és az itt elterülő természetvédelmi övezetek következtében vonzó turisztikai célponttá vált, így már üdülő- és fürdővárosnak is tekinthető. A történelmileg is hagyományos szőlőtermesztés és borászat az országban jelentős borászati központtá tette a térséget.

Mindezen, fentiekben felsorolt tényezők igen vonzóak lehetnek a befektetői csoportok számára, hogy az általunk kínált ingatlan megvásárlásában fantáziát lássanak.

Az ingatlan közvetlen környezete

Az értékesítésre szánt ingatlan Eger történelmi belvárosában, a Fellner Jakab és a Kossuth Lajos utca kereszteződésénél saroktelken helyezkedik el. A Belvárost gyakran nevezik Európa barokk gyöngyszemének. Itt található többek között Magyarország harmadik legnagyobb temploma, valamint a tárgyi létesítmény közvetlen szomszédságában a több száz éves múlttal rendelkező Eszterházy Károly Főiskola főépülete, a



Líceum is. A történelmi emlékeken túl az ingatlan környezetében városi és megyei szintű intézmények (Heves Megyei Rendőr Főkapitányság, Alkotmányvédelmi Hivatal, Imola Irodaház, Egri Ward Mária Általános Iskola, Gimnázium, Kollégium és Alapfokú Művészeti Iskola, MVH Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal, Megyeháza, stb.), valamint lakó-, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek sorakoznak.

A Fellner Jakab utca a város déli határától a Mátyás király út (25-ös főút városi szakasza), majd a Deák Ferenc és a Kossuth Lajos utca vonalát követve közelíthető meg. A térségben számos mellékutcát a közúti forgalomtól elzártak, a gépjárművek parkolására a közterületeken csak díjfizetés ellenében van lehetőség, az itt lévő parkolóhelyek száma erősen korlátozott ezért különösen nagy jelentőséggel bír, és óriási előnyt jelent az ingatlan megvásárlásával együtt járó, 30 db gépjármű parkolását biztosító lehetőség, melyből az épület udvarán található 24 db parkolóhely és az épületen belül kialakított 6db garázs. A helyi tömegközlekedést az Agria Volán Zrt. bonyolítja, a Kossuth Lajos utcában az 5, 5A, 5i és 8-as jelzésű járatoknak jelöltek ki megállóhelyet. A vasútállomás a Belvárostól 1 km-re délre, az Állomás térnél, a helyközi autóbusz pályaudvar a Bazilika mellett található.

Az ingatlan jellemzői



A tárgyi ingatlan tehermentes, és kizárólagos 1/1 tulajdonát képzi a Magyar Telekom Távközlési Nyrt.-nek, melynek megnevezése: kivett posta, telekterülete: 2.519 m2.

A befektető kedvet inspirálandó, az épületben működő műszaki területek hosszú távú visszabérlésével a Magyar Telekom a jövőben is változatlanul magas minőségű szolgáltatást tud majd nyújtani a térségben, az új tulajdonos üzleti sikerességéhez is hozzájárulva stabil hosszú távú bérlői szerződésével. A vissza bérlendő területek pontos meghatározása, a bérleti szerződés feltételeinek kidolgozása és a felek általi elfogadása az ajánlattételi folyamatot megelőző tárgyalások, egyeztetések végeredménye lesz majd. Tájékoztató jellegű visszbérleti feltételekkel kapcsolatos információt, a csatolt melléklet tartalmazza.

Övezeti besorolását tekintve, Eger Belváros szabályozási tervéről alkotott 13/2001. (III.30.) számú önkormányzati rendelet (a Helyi Építési Szabályzatba nem került beépítésre) az ingatlant az INT-5/K jelű intézmények építési övezetébe sorolta.

Az építési övezet elsősorban kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató létesítmények, továbbá irodák elhelyezésére szolgál.

Az intézményi övezetben elhelyezhetők:

- igazgatási épületek,

- egyházi épületek,
- oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmények, közösségi szórakoztató, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épültek,
- szolgáltató és irodaépületek.

Kivételesen elhelyezhetők:

- szálláshely-szolgáltató épület,
- borház.

Az építési telken lakás – a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakáson kívül – nem helyezhető el.

Ingatlan ismertetése

Földterület

A 4951 hrsz-ú, kivett posta megnevezésű, 2519 m2–es ingatlant dél-nyugatról a Fellner Jakab utca (hrsz. 4950), dél-keletről a Kossuth Lajos utca (hrsz. 4980/2), észak-nyugatról a 4958/3 hrsz-ú közterület övezi. A telek észak-keletről a 4959/1 hrsz-ú beépített tömbhöz és rövid szakaszon a 4959/2 hrsz-ú közterülethez kapcsolódik.

Az épülethez tartozó, parkolóként, közlekedőként és rakodóként egyaránt funkcionáló udvart (beleértve a kapualjat és a raktárak előtti parkolókat is) viacolor térburkolat fedi. A terület határait lényegében az épületek külső kontúrja jelöli. A dél-keleti oldalon tömör téglafalas, az észak-nyugatin, az árkád jellegű traktus lezárásával együtt idomacél mezős kerítés határol. A Fellner Jakab utcai bejáratnál idomacél mezős kapuk találhatóak.
A Kossuth Lajos utca menti beépítetlen telekrészt a földszinti üzletek bérlői vendégteraszként hasznosítják.

Közművek

Az ingatlan közművesítése teljes körben megoldott, a víz-, az elektromos energia és a földgáz ellátás, valamint a szennyvíz elvezetés közüzemileg történik.
A diesel aggregáthoz tartozó korábbi, földalatti, 3.000 literes olajtartály felújítását két, 1 m3-es, felszín feletti tartály váltja ki. Az épületben, az 1. és a 2,5. emeleten található egy-egy emelő berendezés, amelyek jelenleg használaton kívül vannak, műszaki vizsgáztatásukat követően, üzembe helyezhetőek. Fentieken túl az építmények kerítést, térvilágítást, térburkolatot és automata sorompót foglalnak magukban.

Épület



Fontos megjegyeznünk mindenekelőtt, hogy a főleg irodai és tárgyaló kialakítású helyiségek mellett az épület egyedi funkciójú tereket is tartalmaz. Az első emeleten komplett váróterem, öltözők, orvosi és látogatói mellékhelyiségek, vetkőző és rendelők találhatók melyek kialakítása a jelenlegi szabályozásnak megfelelőek. A második emeleten 2-3 csillagos szobák és egy apartman található mely eredetileg az országos távközlési vállalat működéséhez, kiküldetésben lévő kollégáinak időleges elhelyezésére szolgált. Az első emeleten található még egy 325 négyzetméteres valamikori távközlés technológiai egybefüggő tér, mely kiválóan alkalmas előadó, mozi illetve színház teremnek, könyvtárnak, közösségi térnek, a pincében nagy alapterületű, 176 négyzetméteres részből akár edzőterem is kialakítható.

Építészetileg eredeti funkciójának megfelelően összetett épületről beszélhetünk, melynek könnyebb áttekintéséhez feltétlenül javasoljuk a személyes megtekintést. Kérjük, egyeztessen kollégánkkal időpontot, hogy személyesen is be tudjuk mutatni az ingatlant.

A földrészleten alápincézett, földszint + 3 szint + beépített tetőteres elrendezésű, összesen 4.987 m2 nettó területű felépítmény került elhelyezésre. Az 1977-78-ban kivitelezett postaműszaki épület mind műszaki, mind funkcionális szempontok alapján két részre tagolható. A tömb belső magja nagy fesztávú, nagy terhelésű, monolit vasbeton szerkezetű műszaki egység, amely a pinceszinten, a földszinten, az 1. emeleten és a 2,5. emeleten dominál. Ehhez kapcsolódik a kis fesztávú és terhelésű, ún. gallér rész az 1. és 2. emeleten, acél pillérvázra és belső monolit blokkra terhelő, előregyártott vasbeton paneles



födémekkel. Ez a kettősség jól látható a csatolmányokban megtalálható alaprajzokon is. Az 1990-es évek elején beépült a tetőtér, amelynek alaprajza a 6. számú csatolmányban jelenik meg. A létesítmény részben lapostetős, részben műemlék pala fedéssel ellátott magastetős kialakítású.
A pincében vegyesen használatban lévő és használaton kívüli távközlési technológiai helyiségek, illetve raktárakat találhatók. A földszintet szintén a távközlési technológia foglalja el (teljes belmagasság: 4,4 m, hasznos belmagasság: 3,7 m), amely mellett kazánház, szociális blokkok és utcáról nyíló 2 db üzlet van leválasztva. Az 1. és 2. emeleten főként irodákat és szociális helyiségeket rendeztek be. A belmagasság az irodákban kb. 3 m, a folyosókon 2,4 m. Az 1. emeleten orvosi rendelő, a 2. emeleten pedig 4 vendégszobát, konyhát és pihenőt magában foglaló helyiségcsoport áll rendelkezésre. Az 1. emeleten a fentieken kívül jelentős méretű technológiai termek szabadultak fel (hasznos belmagasság: 4 m), a 2,5. emeleten lévő technológiai területeket viszont jelenleg is hasznosítja a Magyar Telekom Nyrt. A 3. emeleti (tetőtéri), egymásból nyíló irodákat, műhelyeket két lépcsőházból lehet megközelíteni.

Mind a pincei, mind a tetőtéri szinteket (melynek jelentős részén a belmagasság kevesebb, mint 1,90 m) a vételár meghatározásánál 50%-os térmértékkel vettük figyelembe. Hasonlóképpen kezeltük az üzlethelyiségeknél a galériák területét, melyeket nem, csak a földszinti nettó alapterületekkel kalkuláltuk az értékesítési árat.
A technológiai egységeknél jellemzően pvc-s, illetve több helyen betonozott padozat készült, egyes termekben álpadló került kialakításra. A közlekedők pvc-s, az irodák és tárgyalók vegyesen pvc-s és szőnyegpadlós, a szociális és kiszolgáló helyiségek mázas kerámia és gres lapos burkolatot kaptak. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempézettek.
A nyílászárók többsége fa szerkezet, a technológiai egységeknél fém ajtók kerültek elhelyezésre. Az ablakok az udvari részen műanyag (2005 környékén kerültek beépítésre), míg az utcafronton – az önkormányzat előírásaihoz igazodva – fakeretes termékek. Ez utóbbiak cseréje 2008-ban történt meg. A fűtési hálózatot az 1996 környékén beszerzett 5 db Vaillant gázkazán táplálja (ebből jelenleg 3 db már lekötve), a hőleadók tagos öntöttvas és lemezradiátorok. A légkondicionálást csak a technológiai helyiségekben és egyes irodákban megoldott, a hűtést részben központi-, részben split-klímákkal kerültek megvalósításra. A vagyonvédelmet térfigyelő kamerákkal és kártyás beléptetővel vannak biztosítva. A tűzjelző rendszer kiépítésre került, egyes technológiai termekben jelzőrendszer is működik. Az épület északi oldalán felvonó található.

Az épület általános állapota közepes, részleges felújítások az elmúlt időszakban is történtek, de jelentős korszerűsítésre nem került sor.

Az ingatlanhoz tartozó egyéb dokumentációk a „csatolmányok” fülre kattintva elérhetőek.
Ha bármilyen egyéb kérdése lenne, keressen minket a honlapon található elérhetőségeink bármelyikén, állunk szíves rendelkezésére.