

Poslovno stambeni objekat na placu 52 Ara

Cena: 98.000,00 EUR

www.oglas.rs

Kategorija: Kuća (Nekretnine, Prodaja)

Lokacija: Voganj (Srbija, Ruma)

Ulica i broj: Rumska 92

Kvadratura: 113

Površina zemljišta: 5200

Broj soba: 3 sobe

Spratnost: Prizemna

Stanje objekta: Starija gradnja

Grejanje: Etažno

Šifra oglasa: 03-3776628

Datum postavljanja oglasa: 10.02.2026

Kontakt: Jančić Dragan

Telefon: 0605210388



Dodatne informacije:

, Internet, Telefon, Satelitska, kablovska TV, Tavan, U blizini gradskog prevoza

Tekst oglasa:

U selu Voganj, koje se nalazi na na izlazu iz Rume, 1,5 km od kružnog toka, a na putu ka Sremskoj Mitrovici, od koje je udaljen 13km. Od auto puta Beograd-Zagreb je udaljen 8km, a od Novog sada (sadašnjim putem-dok se ne završi „Fruškogorski Koridor“) je udaljen 40km. Banja Vrdnik je 19km. od Vognja. Objekat se nalazi u glavnoj ulici (Rumska br. 92), na 1,1km od ulaza u Voganj, iz pravca Rume. Ulica je izuzetno široka, pogotovo ta leva strana, tako da je objekat udaljen od puta 21m. Širina placa je 14m, a dužina je nešto manje od 400 m (oko 370m). Prilaz od puta je širine 5m, a ulaz u dvorište objekta je širine 4,5m, s dvokrilnom, metalnom kapijom, za koju je instalirana elektro instalacija (za daljinsko otvaranje). Prilazi lokalima su koso urađeni (zbog razlike u visini objekta i trotoara), od behatona, širine 1,8m, a dužine 6m. Između njih je zelena površina. Druga zelena površina, od puta do trotoara, je širine 10m, a dubine (od puta) je 14m, tako da se može, postavljanjem „Raster-behatona“ pretvoriti u „zeleni“ parking. Plac čine nekoliko parcela, ukupne površine 5.190m² (51,9 ari).(Sl. Sa GEO Srbija). Prva parcela (od ulice) je dimenzija 14 x 100m, tj. površine 1.400m² (14 ari). Parcela je preparcelacijom namenjena za gradnju i upisana kao GRAĐEVINSKA.(Sl. Sa GEO). 65 metara, od ulice, celom širinom građevinske parcele je uklonjen „humusni“ sloj zemlje (između 0,5-1m debljine) i nasut tvrdi materijal. Tako da preko te površine mogu ići i teška vozila. Ako bi se pravio parking (za kamione-kombije), neko manje stovarište, ili neki objekat, dovoljno je samo dodati još materijala (rizle,...), bez skidanja gornjeg sloja, da se ne

stvara blato, prilikom korišćenja. Na građevinskoj parceli se nalazi poslovno-stambeni objekat ukupne površine 113m², a koji čine: 45m²- Poslovni prostor, (unutrašnje površine)- Uređen, i koji se sastoji od: DVE PROSTORIJE-LOKALA, DVA TOALETA, PRED-PROSTORA-„ČAJNA“ KUHINJA,... Poslovni prostor je kompletno uređen. Spoljna fasada je urađena sa 80mm izolacijom. Sva spoljna stolarija (na celom objektu) je PVC- „TAMNI HRAST“. Unutrašnja stolarija je od prirodnog drveta. Unutrašnji zidovi su obloženi gips pločama, a plafoni su spuštene „ARMSTRONG“, u kojima su LED PANELI i zvučnici razglasa, tj. muzičkog uređaja. Podovi su od granitnih pločica, koje su, po tvrdnji majstora, najpogodnije za poslovne prostore. U prostoru je urađeno centralno grejanje sa gasnim kotlom, „panel“ radiatorima i Digitalnim-programabilnim termostatom. GAS je uveden u objekat, kako za grejanje, u kotlarnicu, tako i u prostor namenjen kao „čajna kuhinja“. Nova je vodovodna, elektro, telefonska i internet instalacija. Na prednjoj strani objekta, na bočnom delu i na stubovima kapije je LED osvetljenje, a na bočnim zidovima prilaza ka dvorištu i u dvorištu su postavljeni električni izvodi, a za osvetljenje prilazne i dvorišne „piste“. U dvorišnom delu, istog objekta, je 43m²- Stambeni prostor (unutrašnje površine)- Neuređen, i koji se sastoji od: PRED PROSTORA, TRPEZARIJE-KUHINJE, DNEVNE /SPAVAĆE SOBE, OSTAVE i KOTLARNICE/ ULAZ U TAVAN. Ovaj prostor je namenjen za stambeni, jer građevinski propisi nalažu da objekat mora imati i stambeni prostor, ako je širina placa manja od 21m, tako da ceo objekat ne može biti samo poslovni prostor. U rekonstrukciji smo, ovaj prostor, mi planirali kao kancelarijski. Ispod poslovnog dela objekta se nalazi starinski građen Podrum, od 13m². Podrum je sa polukružnim svodom od cigala i starim stepeništem. Ove prostorije nisu uređene za upotrebu ali su opremljene električnom, telefonskom i internet instalacijom i jednim delom, vodovodno- kanalizacionom instalacijom. Kanalizaciona mreža je u potpunosti nova i to udužini od 80-ak metara, sa novom septičkom jamom prečnika 4m, a dubine 3,5m. Na prostoru ispred dvorišnih prostorija se nalaze Bunar za podzemne vode, koji je kružno iskopan i ozidan ciglom, a prečnika 0,9m i dubine (oko) 8m, kao i betonski šaht za vodomer i razvod vodovone instalacije, dimenzija: 1,2 x 1,2 x 1,6m. U šahtu za vodu su ventili razvoda vodovodne instalaciju, a iza objekta i po placu su postavljeni priključci: Uz objekat, u prolazu ka dvorištu, na uglu, objekta je šaht u kom je revizioni otvor i razvod kanalizacije ka ulici (ako bi bila urađena kanalizaciona mreža kroz Voganj). Iza objekta 1,2m vodovodni i kanalizacioni, kao i elektro kabl (za gradnju garaže), Na 50-om metru, od ulice, na plac su urađeni priključci za kanalizaciju, vodu, struju, internet,...(za eventualni građevinski objekat-Tehnički pregled za vozila, Sala za izdavanje, Auto mehaničarska radionica, Magacinska hala, Auto perionica,...), Na 70-om metru je ostavljen i priljučak za vodu (za eventualno zalivanje) i Na 80-om metru je septička jama. Na 7-mom, 20-om i 50-om metru se nalaze „revizioni“ otvori kanalizacije, zatvoreni originalnim čepovima, a za slučaj potrebe odgušenja, tj. održavanja, iste. Na prostoru kod šahta za vodu i poklopca bunara se nalazi priključak za struju (za izgradnju „letnjikovca“) Na uličnom delu (zelene površine) na 3(?)m, od trotoara, prema asfaltu je elektro kabl, Namenjen za osvetljavanje reklamnog „objekta“ (reklamna tabla, totem,...). Svaki od navedenih priključaka je obeležen četvrtastim, betonskim obeležjem, a koji su obojeni različitim bojama i to: Elektro priključak/tel/internet = crvena boja, Vodovodni priključak = plava boja i Kanalizacioni priključak i „revizioni“ otvori = siva boja. Iza ove, građevinske parcele, je nekoliko parcela, koje su poljoprivredne i jedna su celina. Trenutno se obrađuju za ratarske kulture, ali se mogu koristiti i za voćnjak, vinograd, postavljanje plastenika,... Ukupna površina ovih parcela je dimenzija 14 x 286m, površine 3.770 m², tj. 37,7 ari. Građevinska parcela je skoro cela ograđena žičanim pletivom, s betonskim stubovima, visine 1,5m, a na kraju parcele je poprečna ograda s dvokrilnom kapijom ukupne širine 6,6m i visine 1,8m. Poprečna ograda i kapije su GRADILIŠNA „MOBI“ ograda. Na kraju celog placa (njive) je „letnji“ put, koji se proteže od ulaza u Voganj i, kojim se, nakon 300-ak metara može izaći u glavnu ulicu, a na samoj krivini, 200-ak metara od objekta. Samim tim postoji i drugi izlaz, tj. prilaz.

