

Dla dewelopera

Numer oferty	34964520195
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	5 300 000 zł
Powierzchnia	400 m²
Cena za m ²	13 250 zł / m²
Liczba pokoi	15

i OPIS OFERTY

Nieruchomość - perełka dla konesera!!!!!!!!!!!!!!

Wyłączny przedstawiciel Sprzedającego.

Przedwojenna Willa - duży, drewniany budynek w stylu świdermajer tzw. adriollówka. Klasyczne wille świdermajerowskie przypominają alpejskie schroniska wzbogacone o piętrowe werandy, przedsionki i ganki z kunsztownymi ażurowymi zdobieniami oraz szpiczaste zwieńczenia dachów. Powierzchnia tego budynku wynosi prawie 400 m².

Z uwagi na brak przyłącza gazowego (gaz w ulicy) stare kaflowe piece węglowe zaopatrzone w elektryczne wkłady akumulacyjne. Z trzech stron domu znajdują się przeszklone werandy, które mają po dwie kondygnacje. Zimą nieogrzewane werandy zamieniają się w lodówki, gdzie przechowuje się marynaty, pieczone mięsa i przetwory. Latem stają się: pierwsza salonem, druga jadalnią, a trzecia pracownią. Budynek ma nietypowy, płaski dach, gdyż willa powstała tuż przed I wojną światową i nie mogła ograniczać pola widzenia podczas ostrzału artyleryjskiego.

Działka bardzo ładna porośnięta drzewami iglastymi. Wzdłuż południowej granicy przebiega kanał wawerski.

Możliwość dodatkowej zabudowy działki zgodnie z obowiązującym Planem !!! Całkowita pow. ok 1750 m² - około 1300 PUM

Dla tego terenu obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego:

173. Dla terenu C28MN1: 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) ustala się realizację zabudowy z uwzględnieniem ustaleń lit. b: - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, - zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 3, - w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, b) nakazuje się zachowanie lub odbudowę obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 32, zgodnie z lit. a oraz ustaleniami § 7 ust. 3, c) w zakresie geometrii dachu z zastrzeżeniem § 7 ust. 3: - ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci większym niż 12° do maksymalnie 50° włącznie, - dopuszcza się dla zabudowy o funkcji gospodarczej lub garażowej dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci większym niż 12° do maksymalnie 40° włącznie, - dopuszcza się zachowanie geometrii dachów dla istniejących budynków, 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się z

zastrzeżeniem § 7 ust. 3: a) minimalną intensywność zabudowy - 0,01, b) maksymalną intensywność zabudowy - 0,6, c) maksymalną wysokość zabudowy - 11,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje

nadziemne dla budynków o dachach dwuspadowych i wielospadowych, z zastrzeżeniem, że: - dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 9,0 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, - dla zabudowy gospodarczej lub garażowej - maksymalnie 5,0 m, d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40%, e) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30%, f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego - 800 m², - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 550 m², 4) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: a) w zakresie kształtowania powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami Systemu Przyrodniczego Warszawy obowiązują ustalenia § 6 ust. 3 pkt 1, b) w zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 1, c) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 pkt 3, d) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują ustalenia § 6 ust. 7 pkt 1 lit. b, e) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7 ust. 3 i 4, f) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 1; 5) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej: a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 6KD-L lub 18.2KD-D lub 23.2KD-D, b) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 12 pkt 4;

Ten budynek nie podlega ochronie, Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rzuty powierzchni prześlę na życzenie.

✉ KONTAKT

👤 **Brik Nieruchomości**

✉ info@brik.com.pl

☎ +48 501 710 500

📍 **BRiK Nieruchomości** ul. Kondratowicza 18 lok. 421, 03-285 Warszawa

Oferta wysłana z [programu IMO dla pośredników](#).