

Dom w urokliwej, zielonej części Legionowa

Numer oferty	34964559093
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	2 650 000 zł
Powierzchnia	410 m ²
Cena za m ²	6 451 zł / m ²
Liczba pokoi	12

i OPIS OFERTY

Na sprzedaż - nieruchomość z domem jednorodzinnym, ul. Targowa, Legionowo

Oferujemy na sprzedaż nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym, położoną przy ul. Targowej w Legionowie. To propozycja o dużym potencjale zarówno dla rodziny, jak i inwestora poszukującego możliwości adaptacyjnych oraz wykorzystania budynku pod działalność gospodarczą.

Lokalizacja

Nieruchomość znajduje się w spokojnej, bezpiecznej i dobrze skomunikowanej części Legionowa. Otoczenie charakteryzuje się kameralną zabudową oraz dużą ilością zieleni, co zapewnia komfort codziennego życia i prywatność. Lokalizacja sprawdzi się idealnie dla osób ceniących ciszę, a jednocześnie potrzebujących dostępu do infrastruktury miejskiej.

Budynek

Dom został wybudowany w 1990 roku i jest w całości podpiwniczony (7 pomieszczeń). Budynek daje szerokie możliwości aranżacyjne i adaptacyjne. Posiada ocenę, z której wynika, że parametry cieplne/izolacja są lepsze niż w budownictwie energooszczędnym, Docelowa wysokość sufitów w budynku to 2,7 m. Budynek jest wykończony w stanie surowym zamkniętym i posiada indywidualny, gotowy projekt.

To nie jest typowy budynek w stanie surowym - to gruntownie przebudowana i konstrukcyjnie wzmocniona nieruchomość o powierzchni ponad 400 m², z kompletną dokumentacją, pozwoleniem na dalszą rozbudowę i ogromnym potencjałem zarówno mieszkaniowym, jak i inwestycyjno-usługowym.

Stan techniczny

Budynek został gruntownie wzmocniony konstrukcyjnie - etapowo wzmocniono i pogłębiono fundamenty, wykonując profesjonalne żelbetowe wzmocnienia; zakres prac potwierdza ekspertyza techniczna.

Suterena została znacząco pogłębiona i po wykonaniu posadzek będzie miała ok. 2,70 m wysokości, podobnie jak wysoki parter i projektowane poddasze. To pełnowartościowa kondygnacja, a nie typowa niska piwnica. Wykonano nową klatkę schodową, bardzo szeroką, z ciągiem komunikacyjnym 130 cm, schodami zewnętrznymi ok. 160 cm i szerokimi otworami drzwiowymi 110-120 cm. Rozwiązania wykonano z myślą o planowanym przedszkolu, z uwzględnieniem wymagań dla funkcji usługowej.

Dolna kondygnacja ma ogromny potencjał inwestycyjny - może zostać wykorzystana jako część mieszkalna albo, po formalnej zmianie sposobu użytkowania, jako przestrzeń usługowa: przedszkole, kancelaria, biuro, pracownia, gabinety itp.

Budynek posiada ostateczne pozwolenie na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz kompletny indywidualny projekt i dziennik budowy.

Wykonano nowe przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne, wraz z projektami, uzgodnieniami i pełnym uregulowaniem formalnym.

Budynek jest bardzo dobrze ocieplony, a na kondygnacji mieszkalnej posiada wysokiej klasy okna Schüco. Przewidziano 100% ogrzewania podłogowego, bez tradycyjnych grzejników; przyszły właściciel może

zastosować pompę ciepła, gaz, pellet itd.

Na miejscu pozostaje przygotowany materiał izolacyjny do wykonania podłóg, co jest dodatkową wartością. Większość najtrudniejszych prac konstrukcyjno-budowlanych została już wykonana, a do zakończenia pozostają przede wszystkim instalacje i wykończenie.

Budynek był modernizowany z przeznaczeniem dla własnych potrzeb właściciela, a nie jako szybka inwestycja deweloperska.

Istotne atuty:

- możliwość przeznaczenia ok. 30% powierzchni pod działalność gospodarczą,
- opcja podziału budynku na 3 niezależne lokale (ok. 130 m² każdy),
- pełne uzbrojenie w media: woda, gaz, kanalizacja, energia elektryczna 480V,

Wnętrze:

Na parterze znajduje się salon, kuchnia, 3 pokoje, 2 łazienki, przedpokój oraz pralnia.

Na poddaszu zaplanowano 3 pokoje, 3 łazienki, 2 garderoby, kuchnię oraz przedpokój. Poddasze jest do przebudowy zgodnie z projektem.

Układ pomieszczeń pozwala na wygodne funkcjonowanie dużej rodziny lub stworzenie kilku niezależnych przestrzeni mieszkalnych, a także pod działalność gospodarczą.

Podsumowanie - najważniejsze atuty nieruchomości:

- ul. Targowa, Legionowo
- dom jednorodzinny
- powierzchnia umożliwiająca podział na 3 lokale
- możliwość prowadzenia działalności gospodarczej
- pełne media: woda, gaz, kanalizacja, prąd 480V
- 7 pomieszczeń w piwnicy
- funkcjonalny układ - parter + poddasze
- duży potencjał aranżacyjny i inwestycyjny
- gotowy projekt,
- aktualny dziennik budowy.

Wybrane zdjęcia przedstawiają wizualizacje. Zapraszam na prezentację.

✉ 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](#).