

Nieporęt,
Startseite 260 m²

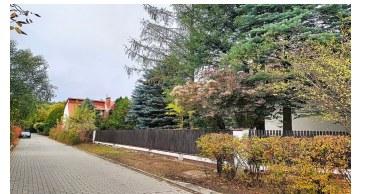
260
Meter

7
Zimmer

Vertrieb

Preis 1 349 000 PLN
Preis pro m² 5 188 PLN





Beschreibung des Angebots:

Zu verkaufen: ein thermisch saniertes, freistehendes Backsteinhaus mit großem Kamin, Sauna und zwei Garagen auf einem umzäunten Grundstück von 640 m². Das Haus liegt in einer ruhigen Straße in einer grünen Wohnsiedlung in Nieporęt, nur eine Minute vom Wald und den Wander- und Radwegen entlang des Königlichen Kanals entfernt - in der Wohnsiedlung Głogi. Die Maklerprovision geht zu Lasten des Verkäufers.

HAUS

Erdgeschoss:

- geräumiges Wohnzimmer (37 m²) mit großem, funktionstüchtigem Kamin und Zugang zur Terrasse in Südwestlage,
- Küche,
- Badezimmer mit Badewanne,
- Arbeitszimmer (20 m²) im Zwischengeschoss

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer,
- Badezimmer mit Badewanne,
- kleines Arbeitszimmer
- zwei Balkone, nach Osten und Westen ausgerichtet: Morgen- und Abendsonne.

Dachgeschoss:

- großer, heller offener Raum, der sich ideal als Wohnzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zusätzliche Zimmer gestalten lässt.

Untergeschoss (trocken, für Freizeitaktivitäten genutzt):

- Trockensauna mit Ruheraum,
- Badezimmer mit Dusche,
- Freizeiträume, z. B. für Billard, eine Bibliothek, einen Fitnessraum oder ein Arbeitszimmer,
- Heizungsraum und Hauswirtschaftsraum,
- 2 Garagen.

TECHNISCHER

ZUSTAND: Das Haus wurde solide in traditioneller Bauweise errichtet (Stahlbetonfundamente, gemauerte Wände) und thermisch saniert: Fundamente, Wände und Dach wurden gedämmt, die Dacheindeckung erneuert und alle Fenster durch hochwertige Holzfenster ersetzt. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über Außenrollläden. Der EP-Wert beträgt 125 kWh/(m²·Jahr). Die Hälfte des Daches ist nach Süden ausgerichtet, sodass es sich ideal für die Installation einer Photovoltaikanlage eignet.

Alle Versorgungsanschlüsse sind an das städtische Netz angeschlossen: Wasser, Abwasser, Gas, Strom. Die Heizung erfolgt über einen funktionsfähigen Gas-Kombikessel, der durch einen Kamin unterstützt wird. Das Haus verfügt über eine Alarmanlage und Internetanschluss. Das Haus ist bezugsfertig und kann sofort bezogen werden. Die Innenräume wurden seit Jahren nicht renoviert und müssen daher aufgefrischt und modernisiert werden. Die kostspieligsten Arbeiten – also die thermische Sanierung, das Dach und die Fenster – sind bereits abgeschlossen. Dies ist eine gute Gelegenheit, ein großes Haus nach eigenem Geschmack schrittweise und ohne Eile einzurichten.

GRUNDSTÜCK: Der Garten umgibt das Haus von allen Seiten. Hohe Bäume und Sträucher sorgen für viel Grün und Privatsphäre. Das Grundstück ist mit einer gemauerten Umzäunung mit Tor eingezäunt. Neben zwei Garagen gibt es drei Parkplätze auf Pflastersteinen. Das Grundstück liegt an einer ruhigen Sackgasse mit einem Fußgängerweg über den Königskanal.

LAGE

Das Haus befindet sich in Nieporęt, direkt am Königlichen Kanal, in der Wohnsiedlung Głogi, auch bekannt als „Sienkiewiczowskie“, die hervorragend auf den Alltag zugeschnitten ist

- 1 Minute bis zum Wald und den Erholungsgebieten am Königskanal, der Żerań mit dem Zegrzyński-Stausee verbindet – moderne Spazier- und Radwege
- 5 Minuten zu Fuß zum neuen Einkaufszentrum (Netto, Rossmann und andere Geschäfte),
- ca. 1 km zur Grundschule mit Schwimmbad, ca. 800 m zum Kindergarten und zur Kindertagesstätte,
- Kirche direkt neben der Wohnsiedlung, Arztpraxis in Nieporęt,
- Bushaltestellen in Laufnähe: Linien 705 und 735 zum Bahnhof PKP Żerań und zur U-Bahn-Station Marymont,
- nur wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zum Zegrzyński-Stausee.

BEDINGUNGEN: Volles Eigentumsrecht mit Grundbuchauszug, frei von Belastungen. Das Haus wurde thermisch saniert und ist sofort bezugsfertig. Die Ausstattung ist im Preis inbegriffen: Einbauküche, Haushaltsgeräte und Saunaausstattung. Der Käufer zahlt keine Provision.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – nach vorheriger telefonischer Vereinbarung zu einem Termin, der sich nach Ihrem Kalender richtet.

Angebot ohne Provision für den Käufer!

Diese Anzeige dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein Angebot im Sinne von § 66 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs dar.

**Sie sind an dieser Immobilie interessiert
kontaktieren Sie uns für einen Termin.**

**Rufen Sie uns an
+48 537 500 745**

**Eine Nachricht senden
info@warsawproperties.pl**