

DOM W CENIE MIESZKANIA 5 MIN OD MIASTECZKA WILANÓW

Numer oferty	34964477227
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	1 805 000 zł
Powierzchnia	174 m²
Cena za m ²	10 373 zł / m²
Liczba pokoi	5

i OPIS OFERTY

DOM W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ W ŚWIETNEJ LOKALIZACJI | WILANÓW POWSIN

(English version below)

--> AKTUALNE CENY OBOWIĄZUJĄ TYLKO DO KOŃCA LIPCA 2024

> NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE <

- oddanie do użytkowania wrzesień 2024 r.
- 5 minut (2,4 km) od Placu Vogla / 10 minut (4,5 km) od Miasteczka Wilanów
- 5 pokoi / 3 sypialnie + salon + gabiet
- 174 m² powierzchni całkowitej
- ogród o powierzchni 290 - 1062 m²
- garaż + miejsce parkingowe przed domem
- ogrzewanie podłogowe na obu kondygnacjach
- rekuperator i pompa ciepła w cenie
- wyprowadzenia pod fotowoltaikę
- możliwość instalacji ładowarki do samochodów elektrycznych
- brak PCC
- brak prowizji

> OKOLICA <

Osiedle jest zlokalizowane w spokojnej i zielonej okolicy, z mnóstwem terenów rekreacyjnych oraz przestrzeni do uprawiania sportu. W okolicy znajdują się także szkoły (m.in. American School of Warsaw) oraz przedszkola. Osiedle zlokalizowane zaledwie 5 minut (2,4 km) od Placu Vogla, 3 minuty (2,0 km) od wjazdu na ul. przyczółkową i trasę S2 oraz 10 minut (4,5 km) od Miasteczka Wilanów. Gwarantuje to łatwy i szybki dostęp do licznych sklepów, marketów, pralni, fryzjera, restauracji i wszystkiego co potrzebne do komfortowego życia.

> OSIEDLE <

Inwestycja Zielony Ruczaj to mała enklawa ciszy i spokoju, z zagospodarowanym terenem wspólnym i zielenią, na który prowadzi automatyczna brama wjazdowa z furtką z kontrolą dostępu. Całe osiedle jest ogrodzone i otoczone zielenią. Do każdego domu przynależy ogród o zróżnicowanym kształcie i powierzchni od 290 do aż 1062 m², dzięki czemu będziesz w stanie dobrać powierzchnię ogrodu pod swoje potrzeby.

Dzięki niespotykanemu układowi osiedla ma ono bardzo ciekawy układ przestrzenny, co daje poczucie ekskluzywności i

niweluje poczucie posiadania sąsiadów, gdyż większość okien nie jest zwrócona bezpośrednio na sąsiadujące budynki.

> BUDYNEK <

Budynek został zaprojektowany w nowoczesnym i ekologicznym stylu i wybudowany z dbałością o szczegóły oraz z dobrej jakości materiałów. Pomieszczenia mają wysokość 290 cm na parterze i 285 cm na piętrze, co daje poczucie przestrzeni. Każde pomieszczenie posiada duże okna, które gwarantują dobre doświetlenie przestrzeni.

Każdy dom ma w cenie własną pompę ciepła firmy Viessmann oraz instalację rekuperacji (stała wentylacja z odzyskiem ciepła), co sprawi, że temperatura w budynku zawsze będzie optymalna, a powietrze czyste. Jest to rozwiązanie idealne dla alergików. Poszczególne pomieszczenia na piętrze oraz w garażu ogrzewane przy pomocy ogrzewania podłogowego. W budynku przygotowano przyłącza pod fotowoltaikę, co da w przyszłości możliwość płacenia niższych podatków od nieruchomości.

W każdym budynku została wykonana instalacja pod zamontowanie alarmu oraz doprowadzono światłowód.

Do budynku doprowadzono wodę z wodociągów miejskich, a nieczystości odprowadzane są do szczelnego szamba z czujnikiem napełnienia. W przyszłości istnieje duża szansa na wybudowania w tej lokalizacji kanalizacji.

> UKŁAD POMIESZCZEŃ <

Każdy budynek posiada 2 kondygnacje, na których znajdują się:

Parter:

- przestronny i jasny salon ze strefą jadalnianą z 2 wyjściami do ogrodu,
- jasna kuchnia otwarta na salon,
- oddzielny gabinet z możliwością adaptacji na 5 pokój,
- toaleta,
- wiatrołap,
- garaż z kotłownią (w pełni wyposażoną) i przestrzenią do przechowywania.

I. piętro:

- sypialnia główna dla rodziców z własną garderobą i prywatną łazienką,
- 2 ustawne sypialnie dla dzieci,
- łazienka z oknem,
- garderoba z pralnią.

Przed budynkiem jest także 1 dodatkowe miejsce parkingowe zewnętrzne.

> DZIAŁKA <

Każdy z domów posiada prywatny ogródek o powierzchni zielonej między 290 m², a 1062 m². Każdy ogródek jest ogrodzony.

> KOMUNIKACJA <

Dojazd do Centrum Warszawy zajmuje 25-30 minut samochodem (14,7 km).

Istnieje również możliwość dojechania samochodem do stacji metra M1 Kabaty, Natolin lub Imielin (wszystkie stacje ok. 10 min / 6,6 km) od osiedla.

Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej Ruczaj 01 znajduje się 1700 m od osiedla (linie: 163, 164, 263, N31), zaś kolejny - Powsinek niecałe 1700 m (linie: 139, 200, 251, 264, 319, 339, 519, N50).

Jest to zatem dobre miejsce pod względem komunikacyjnym biorąc pod uwagę zielone otoczenie i ponadprzeciętną ciszę i spokój.

> CENA <

Cena lokalu zależna jest od powierzchni przynależnego ogródka (290 - 1062 m²):

1 798 000 PLN - 1 910 000 PLN

O dostępności i cenę poszczególnych lokali zapytaj naszego doradcę klienta.

SEMI-DETACHED HOUSE IN GREAT LOCATION | WILANÓW POWSIN

--> CURRENT PRICES ARE VALID ONLY UNTIL THE END OF JULY 2024

> KEY INFORMATION <

- commissioning September 2024
- 5 minutes (2.4 km) from Plac Vogla / 10 minutes (4.5 km) from Miasteczko Wilanów
- 5 rooms / 3 bedrooms + living room + office
- 174 m2 of total area
- garden of 290 - 1062 m2
- garage + parking space in front of the house
- underfloor heating on both floors
- recuperator and heat pump included in the price
- connections for photovoltaics
- possibility of installing an electric car charger
- no PCC tax
- no commission

> SURROUNDINGS <

The estate is located in a quiet and green neighbourhood, with plenty of recreational areas and space for sports. There are also schools (e.g. American School of Warsaw) and kindergartens in the neighbourhood.

The estate is located just 5 minutes (2.4 km) from Plac Vogla, 3 minutes (2.0 km) from the entrance to Przyczółkowa Street and the S2 route, and 10 minutes (4.5 km) from Miasteczko Wilanów.

This guarantees easy and quick access to numerous shops, markets, laundromats, a hairdresser, restaurants and everything you need for a comfortable life.

> THE RESIDENCE <

The Green Ruczaj estate is a small enclave of peace and quiet, with a landscaped common area and greenery, to which an automatic gate with an access control gate leads. The entire estate is fenced and surrounded by greenery. Each house comes with a garden of varied shape and size ranging from 290 to as much as 1062 m2, so you will be able to choose the garden area according to your needs.

Due to its unprecedented layout, the estate has a very interesting urban layout, which gives a sense of exclusivity and offsets the feeling of having neighbours, as most of the windows do not directly face the neighbouring buildings.

> BUILDING <

The building was designed in a modern and ecological style and built with attention to detail and with good quality materials. The rooms have a height of 290 cm on the ground floor and 285 cm on the ground floor, which gives a sense of space. Each room has large windows, which ensure that the space is well lit.

Each house has its own Viessmann heat pump included in the price, as well as a recuperation system (permanent ventilation with heat recovery), which will ensure that the temperature in the building will always be optimal and the air clean. This is ideal for people with allergies. Individual rooms on the first floor and in the garage are heated by underfloor heating. Connections for photovoltaics have been prepared in the building, which will give the possibility of paying lower property taxes in the future.

Each building is equipped with an alarm system and fibre-optic cable.

Water is supplied to the building from the municipal water supply system, and waste water is disposed of in a sealed septic tank with a filling sensor. There is a good chance that a sewage system will be built in this location in future.

> ROOM LAYOUT <

Each building has 2 floors, on which there are:

Ground floor:

- spacious and bright living room with dining area with 2 exits to the garden,

- bright kitchen open to the living room,
- a separate office with the possibility of converting it into a 5th room,
- toilet,
- vestibule,
- garage with boiler room (fully equipped) and storage space.

1st floor:

- Master bedroom for the parents with its own dressing room and private bathroom,
- 2 spacious bedrooms for the children,
- bathroom with window,
- dressing room with laundry.

There is also 1 additional outdoor parking space in front of the building.

> THE PLOT <

Each house has a private garden with a green area between 290 m2 and 1062 m2. Each garden is fenced.

> COMMUNICATION <

It takes 25-30 minutes by car to reach the centre of Warsaw (14,7 km).

It is also possible to get by car to the metro stations M1 Kabaty, Natolin or Imielin (all stations approx. 10 min / 6.6 km) from the estate.

The nearest public transport stop Ruczaj 01 is 1700 m away from the housing estate (lines: 163, 164, 263, N31), whereas the next one - Powsinek is less than 1700 m away (lines: 139, 200, 251, 264, 319, 339, 519, N50).

It is therefore a good location in terms of transport given the green surroundings and above-average peace and quiet.

> PRICE <

The price of the premises depends on the area of the associated garden (290 - 1062 m2):

1 798 000 PLN - 1 910 000 PLN

Ask our customer consultant about the availability and price of individual units.

✉ **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](#).