THE ROOMS 20 REAL ESTATE 11

Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135



Dom z ogromnym potencjałem na Żoliborzu- ul. Marii Kazimiery

2 690 000 zł

8 621.79 zł/m²

Powierzchnia **312,5m²**	Powierzchnia działki **412m²**	Piętra **2**
Pokoje **7**	Rok budowy **1974**	

Opis

Dom z ogromnym potencjałem i dostępem z dwóch stron – Żoliborz, ul. Marii Kazimiery

Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135

Prezentujemy ofertę sprzedaży połowy bliźniaka z 1974 roku (rozbudowanego w 1990 r.), położonego w jednej z najbardziej pożądanych lokalizacji. Nieruchomość wymaga remontu, co otwiera przed nowym nabywcą szerokie możliwości własnej aranżacji – od przestronnego domu jednorodzinnego, po wydzielenie dwóch niezależnych apartamentów.

Najważniejsze atuty:

- **Unikalne położenie:** Działka o powierzchni **412 m²** posiada dostęp i wjazd z dwóch stron: od **ul. Mickiewicza** oraz od **ul. Marii Kazimiery**.
- **Powierzchnia całkowita: 312,5 m2**, w tym **powierzchnia mieszkalna : 204,1 m2**
- **Potencjał inwestycyjny:** Dzięki dwóm niezależnym wjazdom oraz rozkładowi pomieszczeń, budynek idealnie nadaje się do podziału na **dwa duże, samodzielne mieszkania**.
- **Przestrzeń garażowa:** Aż trzy stanowiska postojowe z dostępem z dwóch różnych ulic.

Rozkład pomieszczeń:

PARTER (108,4 m² | wys. 260 cm):

- Przestronna strefa dzienna: 3 ustawne pokoje, oddzielna kuchnia oraz łazienka.
- Z salonu wyjście na taras (5,4 m²) oraz bezpośrednie zejście do dużego ogrodu na tyłach domu.

PIĘTRO (95,7 m² | wys. 260 cm):

- Komfortowa przestrzeń prywatna: duży salon, trzy sypialnie, kuchnia oraz łazienka.
- Piętro posiada własny taras, zapewniający widok na zieloną okolicę.

PIWNICA I GARAŻE (108,4 m² | wys. 220 cm):

- **Garaż nr 1 (dwustanowiskowy):** wjazd od ul. Mickiewicza.
- **Garaż nr 2 (jednostanowiskowy):** wjazd od ul. Marii Kazimiery.
- Pozostałą część stanowią funkcjonalne pomieszczenia piwniczne i gospodarcze (łącznie 41,9 m²).

Budynek o łącznej powierzchni użytkowej blisko 300 m² to rzadka propozycja na rynku. Wysokość kondygnacji (260 cm) oraz duża liczba okien dają gwarancję stworzenia jasnych i nowoczesnych wnętrz. To idealny wybór dla inwestora lub dużej rodziny szukającej domu w doskonałym punkcie komunikacyjnym, a jednocześnie blisko terenów zielonych.

Lokalizacja:

Zielona enklawa w sercu Warszawy Ulica Marii Kazimiery to jeden z najbardziej pożądanych adresów na styku Żoliborza i Marymontu. Ta kameralna, zadrzewiona ulica charakteryzuje się niską zabudową i wyjątkowym spokojem, stanowiąc idealną ucieczkę od miejskiego zgiełku, pozostając jednocześnie w ścisłym kontakcie z centrum stolicy. Stąd mamy taką samą odległość na Stary Żoliborz z pięknymi przedwojennymi willami oraz żoliborskimi kawiarniami, restauracjami oraz do terenów zielonych Marymontu:

- Park Kępa Potocka: Zaledwie kilka minut spacerem dzieli nieruchomość od jednego z najpiękniejszych parków Warszawy, idealnego na jogging, spacery czy poranną kawę nad kanałkiem.
- Las Bielański: Bliskie sąsiedztwo rezerwatu przyrody oferuje liczne ścieżki rowerowe i trasy spacerowe.
- Park Kaskada: Kolejne zielone miejsce na mapie najbliższej okolicy, sprzyjające rodzinnemu wypoczynkowi.

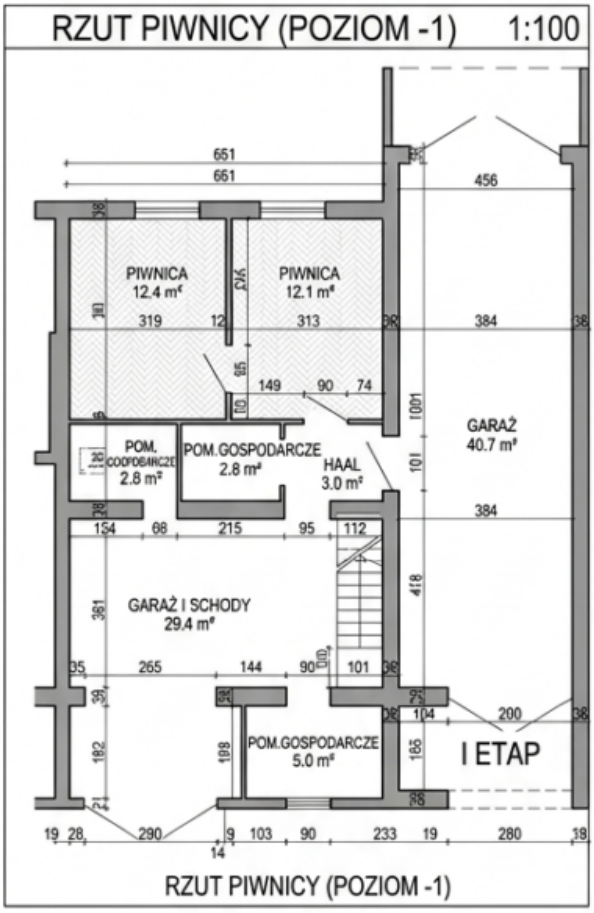
Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135

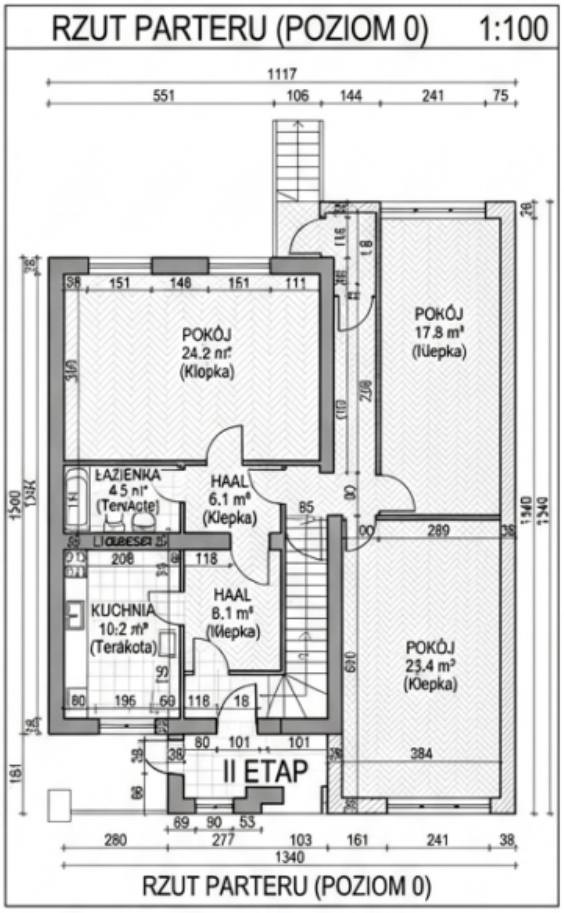
Komunikacja i infrastruktura Mimo swojego zacisznego charakteru, ul. Marii Kazimiery jest doskonale skomunikowana:

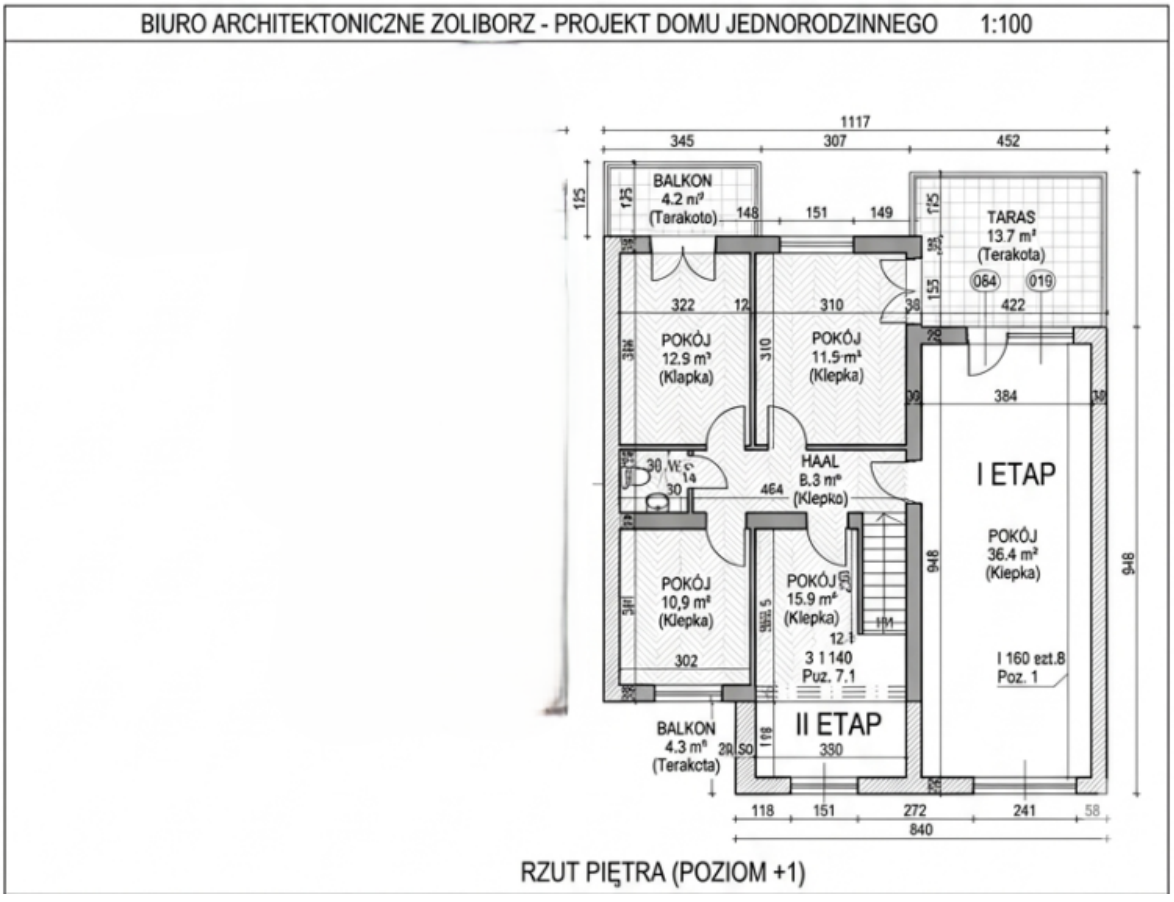
- Metro: Bliskość stacji Metro Marymont (ok. 10-12 minut pieszo) oraz liczne linie tramwajowe i autobusowe przy ul. Mickiewicza zapewniają szybki dojazd do Śródmieścia w zaledwie 15 minut.
- Samochód: Strategiczne położenie umożliwia sprawny wyjazd na trasę S8 oraz Wisłostradę, co gwarantuje komfort podróży w każdą stronę Warszawy.

Plan powierzchni

Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135







Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135

Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135

















Alicja Karłowska
+48 668 830 135
akarlowska@therooms.pl
licencja: 17135

