



Dom z ogromnym potencjałem na Żoliborzu- ul. Marii Kazimiery

2 690 000 zł

6 593.14 zł/m²



Powierzchnia
408m²



Powierzchnia działki
421m²



Piętra
2



Pokoje
7



Rok budowy
1974

Opis

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

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 **421 m²** posiada dostęp i wjazd z dwóch stron: od **ul. Mickiewicza** oraz od **ul. Marii Kazimiery**.
- **Powierzchnia całkowita: 408 m²**, w tym **powierzchnia mieszkalna : 300,2 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 (161,3 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 (138,9 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:** Załedwie kilka minut spacerem dzieli nieruchomość od jednego z najpiękniejszych parków Warszawy, idealnego na jogging, spacer 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.

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





