



Dom z wyjątkowym ogrodem i prywatnym lasem | działka 8104m2 | Żerniki

Numer oferty	6599
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	3 200 000 PLN
Powierzchnia	270 m ²
Cena za m ²	11 851,85 PLN / m ²
Liczba pokoi	5

i Opis oferty

BRAK DODATKOWYCH OPŁAT ORAZ PROWIZJI (0%).

Na sprzedaż wyjątkowa nieruchomość położona w Gliwicach, w dzielnicy Żerniki przy ul. Kurpiowskiej.

To oferta dla osób, które szukają czegoś więcej niż samego domu. Na ponad 8 100 m² pięknie zagospodarowanego terenu powstała prywatna, zielona enklawa z dużym ogrodem, dwoma oczkami wodnymi i własnym lasem. A wszystko to w granicach miasta, z szybkim dostępem do centrum Gliwic, A1, DK88 i DK78.

Nieruchomość łączy przestrzeń i prywatność charakterystyczną dla domu położonego poza miastem z wygodą codziennego życia w Gliwicach.

Dom został wybudowany w 1996 roku. **W 2024 roku wszystkie okna zostały wymienione na 3-szybowe**, a w tym **wymieniono piec gazowy**. W połączeniu z warstwowymi ścianami zewnętrznymi (pustak ceramiczny "MAX" 29cm, wełna mineralna 5cm, cegła pełna 12cm) zapewnia to **bardzo dobrą izolację termiczną** oraz **wpływa na bardzo niskie rachunki za ogrzewanie** (ok. 6 tysięcy rocznie).

Na **powierzchnię 270m²** składa się:

PARTER (157m²)

- * **Strefa dzienna** z wydzieloną **częścią jadalnianą** oraz **wypoczynkową** z kominkiem wraz z wyjściem na taras
- * Duża **kuchnia**
- * Obszerny i reprezentacyjny **hol**
- * **Łazienka z wc**
- * **Pralnia z spiżarnią**
- * **Kuchnia** robocza/ogrodowa

PIĘTRO (113m² powierzchni użytkowej, po podłodze więcej ze względu na skosy)

- * 2 duże i funkcjonalne **sypialnie** z wyjściem na **balkon**
- * **Strefa wypoczynkowa** mogąca służyć za kolejną **sypialnię**
- * **Garderoba**
- * **Sypialnia**
- * Duża i przestronna **łazienka**
- * Szeroki, reprezentacyjny **hol**

Nad piętrem znajdują się **poddasze nieużytkowe (dach docieplony wełną mineralną 15cm)**. Częściowe **podpiwniczenie** - 25m². Dodatkowo przy domu (bryła połączona dachem) znajdują się **duży dwustanowiskowy garaż z bramą elektryczną o powierzchni ok.**

50m2.

Dom pozostaje w bardzo dobrym stanie technicznym - wszystkie naprawy i konserwacje takie jak m.in. cyklinowanie parkietów czy odmalowywanie robione na bieżąco.

Zainteresowanemu klientowi istnieje możliwość przesłania wirtualnego spaceru.

Jednym z największych atutów nieruchomości jest działka o powierzchni aż 8 104 m2. Od frontu urządzono elegancki ogród z licznymi nasadzeniami. Rosną tutaj m.in. świerk hiszpański, platan, miłorząb, buk pendula, perukowiec, judaszowiec i magnolia parasolowata. Za domem charakter posesji całkowicie się zmienia. Znajduje się tutaj rozległy, zadbane ogród z dwoma oczkami wodnymi, przechodzący dalej w prywatny las. Liczne sosny, jodły, brzozy i rododendrony tworzą naturalną barierę od otoczenia i zapewniają poczucie prywatności trudne do osiągnięcia w miejskiej lokalizacji.

Na działce znajdują się również liczne rośliny i krzewy owocowe, m.in. porzeczki, agrest, świdośliwa, borówka kanadyjska, maliny, jagody kamczackie, jabłoni i wiśnia.

To ogród tworzony i pielęgnowany przez lata. Dojrzały, różnorodny i dający przyszłemu właścicielowi coś, czego nie da się uzyskać w krótkim czasie poprzez samo zagospodarowanie nowej działki.

Istotną wartością nieruchomości jest również jej potencjał wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Około 7 350 m2 terenu przeznaczone jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast pozostałe ok. 750 m2 przeznaczone jest pod tereny zielone. Daje to przyszłemu właścicielowi możliwość rozważenia dalszego wykorzystania nieruchomości, w tym ewentualnej dodatkowej zabudowy lub podziału działki, oczywiście po uwzględnieniu szczegółowych zapisów MPZP i wymogów formalnych.

Budynek posiada **ogrzewanie gazowe** i dostęp do wszystkich **mediów miejskich**. Na działce znajdują się dodatkowo **dwie studnie**, z których woda wykorzystywana jest do podlewania rozległego ogrodu.

Dom został usytuowany około 60 metrów od ul. Kurpiowskiej. **Takie położenie w połączeniu z wielkością działki oraz otaczającą ją roślinnością zapewnia wysoki poziom prywatności i wyraźnie ogranicza odczuwalność ruchu ulicznego.** Wjazd na posesję zabezpiecza brama otwierana elektrycznie, a podjazd i część terenu przed domem są wybrukowane. Budynek wyposażono również w instalację alarmową.

Nieruchomość znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej oraz usług potrzebnych na co dzień. Bardzo dobre połączenie z pozostałymi częściami Gliwic i regionu zapewnia bliskość DK78 (ul. Tarnogórska), DK88 oraz autostrady A1. Największą zaletą tej lokalizacji jest jednak kontrast pomiędzy dobrym dostępem do infrastruktury a tym, co zastajemy po przekroczeniu bramy posesji. **Duża odległość domu od ulicy, dojrzała roślinność, ogród i własny fragment lasu sprawiają, że można tutaj poczuć się jak poza miastem, pozostając jednocześnie w Gliwicach. To nieruchomość, której największych atutów takich jak przestrzeń, dojrzały ogród, prywatność i charakter, nie da się łatwo odtworzyć na typowej działce budowlanej.**

Zapraszam do kontaktu

Mateusz Pytlarz 537 229 916

Zapewniamy profesjonalną bezpłatną obsługę kredytową, oraz pomoc w przeprowadzeniu wszelkich formalności związanych z transakcją i notariuszem. Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

Kontakt



 **Mateusz Pytlarz**

 mp@novainvestment.pl

 537229916

 537229916

 **Nova Investment** Młodych Patriotów 9-11, 44-100 Gliwice