NOVA - INVESTMENT
nieruchomości komercyjne

DOM NA SPRZEDAŻ

GLIWICE, ŻERNIKI, KURPIOWSKA

Cena:	Powierzchnia:	Liczba pokoi:	Typ zabudowy:
3 200 000 PLN	270 m^2	5	wolnostojący

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**

Opis oferty

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 znajduję się **poddasze nieużytkowe** (**dach docieplony wełną mineralną 15cm**). Częściowe **podpiwniczenie** - 25m2.
Dodatkowo przy domu (bryła połączona dachem) znajduję 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, zadbany **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, jabłoń 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 d**odatkowej 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 bezpłatna 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