

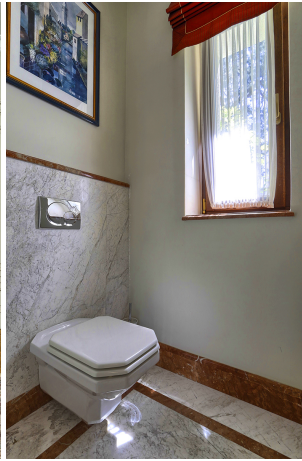
## JÓZEFÓW

Price 4770000.00 Area 630 m2













## Description

Dom wolnostojący jednorodzinny (ewentualnie dwurodzinny) o bardzo wysokim standardzie wykończenia, położony w pięknej okolicy - niedaleko od parku krajobrazowego. W bezpośrednim otoczeniu starodrzewa i lasów. Okolica w pełni zurbanizowana - ulica oświetlona z dostępem do wszystkich mediów. Józefów położony jest w Dolinie Środkowej Wisły w jej wschodniej części, wśród sosnowych lasów. Ma optymalne położenie, bowiem od strony północnej sąsiaduje z Warszawą (dzielnicą Wawer), zaś od strony południowej z Otwockiem (należąc do tzw. "Pasa Otwockiego"). Miasto oddalone jest od centrum Warszawy o 23 km. Ukształtowane jest wzdłuż linii kolejowej.

Zlokalizowane na suchych wydmowych piaskach, wśród charakterystycznych sosnowych lasów, ma łagodny, nizinny klimat, sprzyjający wypoczynkowi i rekonwalescencji. Głównym jego bogactwem naturalnym są lasy kształtujące piękny krajobraz oraz specyficzny mikroklimat.

Pod względem przyrodniczym jest jednym z ważniejszych ogniw systemu przyrodniczego regionu. Lasy zajmują około 40% powierzchni miasta. Dominującym gatunkiem zieleni jest sosna. Część miasta wchodzi w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie miasta w dolinie Wisły zostały utworzone dwa rezerваты przyrody: Wyspy Świdorskie i Wyspy Zawadowskie. Rezerwat Wyspy Świdorskie obejmuje liczne wyspy, mielizny i piaszczyste łąki przy ujściu rzeki Świder oraz wody płynące Wisły. Rezerwat Wyspy Zawadowskie utworzony został w celu ochrony ekosystemów wodnych o charakterze naturalnym lub zbliżonym do naturalnego. Jest to miejsce gniazdowania i żerowania rzadkich gatunków ptaków oraz ostoja zwierząt związanych ze środowiskiem wodnym. Ponadto obszar ten ma duże walory krajobrazowe.

### NIERUCHOMOŚĆ:

Działka w pełni zagospodarowana, ogród wykonany wg projektu, idealnie oddający klimat otoczenia stwarzając sprzyjające warunki do chwili relaksu. Na terenie działki sosny, dęby i lipy, ogród zadbane, podświetlony i zaaranżowany w każdym miejscu. Podjazd oraz chodniki na terenie działki wykonane z kostki granitowej, na tarasie i balkonach gres. Schody wejściowe do budynku wykonane z piaskowca. Ogródzenie wykonane z cegły

klinkierowej w połączeniu z piaskowcem oraz kutymi przęsłami.

**PARTER:** Reprezentacyjne wejście o komfortowej powierzchni z bezpośrednim dostępem do garderoby oraz przechodniej spiżarni z dostępem do kuchni. Kuchnia całkowicie wykończona oraz wyposażona, piekarnik SMEG, meble – palisander, blaty marmurowe. Otwarta na jadalnię i połączona ze spiżarnią oraz hallem głównym, z którego widać piękne drewniane schody z kutą balustradą. Na całej powierzchni parteru położony marmur wraz z elementami dekoracyjnymi (całość podgrzewana). Wysokość parteru to 3,15m. W salonie otwarty kominek, podłoga drewniana (dębowa) wraz z elementami dekoracyjnymi oraz wyprowadzenie pod kino domowe. Wyjście na częściowo zadaszony taras (ok. 30 m<sup>2</sup>). Nagrzewanie w salonie – kratki podłogowe wzdłuż okien tarasowych. Dwustanowiskowy garaż z automatyczną bramą – połączony wejściem do budynku.

**POSZCZEGÓLNE POWIERZCHNIE:**

Wejście (wiatrołap) – 3,5 m<sup>2</sup>

Hall – 36 m<sup>2</sup>

Kuchnia – 22 m<sup>2</sup>

Spiżarnia – 4 m<sup>2</sup>

Garderoba – 6 m<sup>2</sup>

Jadalnia połączona z salonem oraz z widokiem na kuchnię (drzwi przesuwne) – 50 m<sup>2</sup>

Salon – 65 m<sup>2</sup>

Łazienka – 2 m<sup>2</sup> Garaż podwójny – 35 m<sup>2</sup>

Schody na piętro – drewniane wraz z kutą balustradą

**PÓŁ-PIĘTRO:**

Przestronne oraz jasne pomieszczenie, z którego rozprzestrzenia się widok na cały ogród z wydzielonym miejscem gdzie znajduje się biblioteka oraz gabinet. Na podłodze położony marmur wraz z elementami dekoracyjnymi (całość podgrzewana). W pomieszczeniu wyprowadzona elektryka pod kino domowe.

**POWIERZCHNIA:**

Biblioteka/Gabinet – 50 m<sup>2</sup>

**PIĘTRO:**

3 sypialnie z 2 łazienkami. We wszystkich sypialniach, hallu oraz garderobie podłoga drewniana wraz z elementami dekoracyjnymi. Sypialnia małżeńska z wyjściem na balkon połączona z wydzieloną garderobą oraz pokojem kąpielowym (podłoga podgrzewana). Jedna z pozostałych sypialni posiada również wyjście na balkon. Ogólnodostępna łazienka (podłoga podgrzewana) wyposażona w wannę oraz zabudowaną kabinę prysznicową.

**POSZCZEGÓLNE POWIERZCHNIE:**

Hall – 16 m<sup>2</sup>

Sypialnia – 18 m<sup>2</sup>

Sypialnia – 20 m<sup>2</sup>

Sypialnia małżeńska – 65 m<sup>2</sup> z garderobą – 8 m<sup>2</sup> oraz wydzieloną łazienką – 18 m<sup>2</sup>

Łazienka – 12 m<sup>2</sup>

Balkon przynależny do sypialni małżeńskiej – 40 m<sup>2</sup>

Balkon przynależny do drugiej sypialni – 3 m<sup>2</sup>

**PIWNICA:**

Zejsście szerokimi otwartymi schodami z marmuru. Powierzchnia całkowita to: 160m<sup>2</sup>. Wysokość pomieszczeń to 2,30m. W ramach wydzielonych pomieszczeń znajdują się: Pralnia, Kotłownia, Pomieszczenie gospodarcze (z możliwością aranżacji kuchni), otwarty salon wraz z zamkniętym kominkiem przygotowany do aranżacji części rekreacyjnej (ok. 90m<sup>2</sup>). Dodatkowo wydzielona łazienka z prysznicem oraz wejściem do sauny. Cała powierzchnia piwnicy posiada osobne wejście z boku budynku – może służyć jako pracownia lub odrębne mieszkanie, całkowicie wykończone i wyposażone – posiada możliwość zagospodarowania własnej kuchni oraz łazienki.

**POSZCZEGÓLNE POWIERZCHNIE:**

Hall – 10 m<sup>2</sup>

Kotłownia – 5 m<sup>2</sup>

Pralnia/Suszarnia – 20 m<sup>2</sup>

Pomieszczenie gospodarcze z dostępem do kuchni – 20 m<sup>2</sup>

Część rekreacyjna – 80 m<sup>2</sup>

Łazienka – 12 m<sup>2</sup>

Sauna – 8 m<sup>2</sup>

**PODDASZE:**

W pełni użytkowe wyposażone w okna dachowe (do zagospodarowania) – możliwość aranżacji łazienki oraz kuchni. Powierzchnia całkowita po podłodze to 120m<sup>2</sup> (skosy). W planach przewidziane zagospodarowanie wydzielonej sypialni, pokoju dziennego oraz łazienki.

**Komunikacja i odległości:**

- przystanek autobusowy - 550 m,
- do stacji PKP Michalin (SKM, KM) - 600 m, - do Warszawy Śródmieście pociągi jeżdżą co 20 min. czas przejazdu 35 min.
- do najbliższego sklepu spożywczego - 500 m,
- Gimnazjum i Liceum przy ul. Piotra Skargi 13 - 2,1 km
- ul. Modlińska - Tesco - 2,6 km,
- Lidl ul. Halna 35, 04-961 Warszawa - 3 km,
- poczta - Sikorskiego 23 - 600 m,
- szkoła podstawowa nr 2 przy ul. Graniczna 26 - 1,5 km
- kościół ul. Klasyków - 450 m,
- apteka - 800 m,
- Dworzec Centralny - 21 km.

COME 2 INVEST Biuro Nieruchomości

kontakt: 508-167-111 come2invest.pl  
licencja nr 9190

powyższe informacje nie stanowią oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego

## info

City	JÓZEFÓW
District	-
Price	4 770 000PLN
Year of build	2008
Area	630 m2
For square meter	7 571PLN
Rooms total	5
Num of bathrooms	4
Plot area	1,229 m2
Plot shape	rectangle
Plot length	40 m
Plot width	31 m
House type	Residence
Floor count	2
Roofing	ceramic tiles
Driveway	asphalt



---

Kitchen type	with window
--------------	-------------

**Additional info**

Garage	Yes
Monitoring	Yes
Gas	Yes
Canalization	Yes
Electricity	Yes
Garage	Yes
Sauna	Yes
Heating type	gas central heating
Media connections	municipal sewage,