

Komfortowy dom - unikalny ogród ze starodrzewiem 2012 r. obok jezioro i rezerwat przyrody - Józefów

cena: **Zapytaj w biurze**

liczba pokoi: **7**, pow. całkowita: **471,00 m²**, pow. działki: **3 200,00 m²**,

opis nieruchomości

**Unikalny klimat, spokój w otoczeniu zieleni, 2 minuty od jeziora tuż obok Wisły.
Kawałek własnego lasu. Dostępny wysokiej jakości profesjonalny spacer 3D.**

Komfortowy, wysokiej jakości dom dla wymagających. Oprócz głównego budynku o całkowitej powierzchni 471 m² jest drugi budynek z potrójnym garażem (miejsca na 3 samochody) wraz z dwoma mieszkaniami o łącznej powierzchni 160 m² jako dom gościnny lub dla pracowników.

Budynek główny:

- Przestronne wnętrza.
- Salon na południe z kominkiem i wyjściem na taras z widokiem na własny las
- Wysokość 285 cm.
- Kuchnia główna i pomieszczenie, które pełniło funkcję drugiej kuchni, doświetlona z oknem na wejście do domu
- Jadalnia z widokiem na ogród.
- 2 gabinety z łazienką z prysznicem i wyjściem na boczny taras - możliwość przerobienia na sypialnie.
- Oddzielna toaleta dla gości z oknem
- Wiatrołap i wyjście boczne na ogród

Piętro budynku głównego:

- 3 pomieszczenia (sypialnie) ze skosami
- 2 łazienki i garderoba - możliwość wydzielenia 4 osobnych sypialni w tym jednej z balkonem i drugiej głównej z kominkiem i tarasem co da łącznie nawet 6 sypialni w domu jeśli jest taka potrzeba
- Wysokość pomiędzy 2,6 metra do 3,85 metra.

Piwnica

- część techniczna
- osobna specjalnie przygotowana pasywna piwnica na wina.

W 2012 roku dom był praktycznie odbudowany od nowa - od więźby dachowej po wylewki. Dach z gontu bitumicznego kanadyjskiej firmy (właściwości niepalne), wszystkie instalacje nowe, nowa elektryka, nowe przyłącze gazowe. Okna drewniane - na zamówienie o wysokiej izolacyjności akustycznej i energooszczędności (niska wartość U). Nowe podłogi, dodatkowa izolacja termiczna budynku.

Technikalia:

Podgrzewane podłogi - kamień - trawertyn, podłogi drewniane, lita deska dębowa - marki Chapel
2 kominki - szczegółowy rozkład w dostępnych rzutach lub spacerze 3D.

Woda własna, studnia głębinowa ok. 50 metrów głębokości.

Oba budynki grzane piecem dwufunkcyjnym gazowym De Dietrich.

W 2019 rok wybudowano przydomową oczyszczalnię ścieków tzw eko szambo, które nie wymaga praktycznie obsługi - serwis jak każdego innego urządzenia raz do roku.

Dodatkowy drugi dom gościnno-garażowy wybudowany w 2012 r.

2 mieszkania na piętrze - z łazienką z prysznicem oraz aneksem kuchennym i szafami w zabudowie dla pomocy domowej.

Drugie mieszkanie pełni funkcję "pokoju gościnnego" z małym aneksem kuchennym i łazienką z prysznicem lub mieszkaniem nastolatka.

Na dole w budynku: 2 garaże na 3 samochody, pomieszczenie gospodarcze,

Obok spory wybrukowany kostką granitową podjazd na ok 10 -12 samochodów.

? OKOLICA**Warszawa Wawer**

- Plaża Romantyczna otrzymała w 2021 roku Nagrodę Architektoniczną Prezydenta Warszawy jako najlepsza przestrzeń publiczna oraz dodatkowo wyróżnienie za rozwiązania proekologiczne, docenione za harmonijne połączenie natury z funkcjonalną i estetyczną strefą

- Darmowa przeprawa promowa Wawer - Wilanów - można z rowerami.

Józefów

Miasto założone przez Króla Jana III Sobieskiego w 1687 roku

Najbardziej zielona część okolicy z piaszczystymi plażami i Rezerwatem przyrody Wyspy Zawadowskie

700 m Restauracja nad jeziorem Łacha

- Trasy rowerowe i piesze przez Wrzelwowiecki Park Krajobrazowy i rejon rzeki Świder

TRANSPORT

Metro M1 (Wilanowska) - dojazd autobusem 146

Szybki dojazd do Lotniska Chopina przez trasę S2/S8

- Obwodnica Warszawy szybki wyjazd

Prestżowe sąsiedztwo same nowe domy i rezydencje.

ENGLISH VERSION

Unique ambiance, tranquility surrounded by greenery, 2 minutes from the lake just off the Vistula River. A parcel of private forest. High-quality professional 3D virtual tour available.

A comfortable, premium-quality home for discerning clients. In addition to the main building with a total area of 471 m², there is a second building featuring a triple garage (accommodating 3 vehicles) with two apartments totaling 160 m², suitable as a guest house or staff quarters.

Main Building:

- Spacious interiors

- South-facing living room with fireplace and terrace access overlooking the private forest

- Ceiling height: 285 cm

- Main kitchen and room that served as a second kitchen, conveniently illuminated by a window facing the entrance

- Dining room with garden view

- 2 offices (bedrooms) with en-suite bathroom with shower and side terrace access - convertible to bedrooms

- Separate guest toilet with window
- Mudroom and side entrance to the garden

Upper Floor of Main Building:

- 3 rooms (bedrooms) with sloped ceilings
- 2 bathrooms and walk-in closet
- Option to configure 4 separate bedrooms, including one with a balcony and a master bedroom with fireplace and terrace, providing up to 6 bedrooms in total if needed
- Ceiling height: 2.6 to 3.85 meters

Basement:

- Technical area
- Separate, specially prepared passive wine cellar

In 2012, the house was practically rebuilt from scratch - from the roof structure and Canadian bituminous shingle roofing (fire-resistant properties) to floor screeds and all installations, new electrical system, new gas connection, new custom-made wooden windows, new flooring, additional thermal insulation.

Technical Specifications:

Underfloor heating - travertine stone flooring, solid oak hardwood floors (Chapel brand). 2 fireplaces - detailed layout available in floor plans or 3D tour. Private water supply, deep well approximately 50 meters depth. Both buildings heated by De Dietrich dual-function gas boiler.

Additional Guest House/Garage Building constructed in 2012:

2 upper-floor apartments - with bathroom with shower, kitchenette, and built-in wardrobes for domestic staff. The second apartment serves as a "guest room" with small kitchenette and bathroom with shower, or as a teenager's apartment. Ground floor: 2 garages accommodating 3 vehicles, utility room. Adjacent granite-paved driveway for approximately 10-12 cars.

In 2019, a domestic wastewater treatment plant (eco septic system) was installed, requiring virtually no maintenance - servicing once a year like any other equipment.

? LOCATION: JÓZEFÓW ON THE VISTULA

Unique natural and landscape assets:

Historic town founded in 1687 by King Jan III Sobieski's charter

Wild sandy beaches, extensive forests, and protected nature reserve (Zawadowskie Islands)

Warm microclimate - renowned for apple orchards since 1902

Recreation and tourism:

- Restaurant at Łacha Lake - 700m
- Cycling and hiking trails through Wrzelowiecki Landscape Park
- Panoramic viewpoints over the Vistula Gorge

WARSAW - WAWER - ROMANTYCZNA BEACH

- Romantyczna Beach - Winner of Warsaw Mayor's Architectural Award 2021 (Best Public Space)
- Free seasonal ferry connecting Wawer and Wilanów (bicycles allowed)

Transportation:

Direct bus 146 to Romantyczna Beach
Metro M1 (Wilanowska station) - connection to Warsaw city center
Quick access to Chopin Airport
S2/S8 Warsaw ring roads

Prestigious neighborhood:

Wawer - Warsaw`s greenest district
Exclusive neighborhood - only premium-class homes
Proximity to Wilanów, Konstancin-Jeziorna

Jeśli zastanawiasz się nad zakupem lub najmem nieruchomości (prywatnie lub inwestycyjnie) zadzwoń i umów się ze mną na spotkanie w biurze.

Zainteresowała Cię ta oferta? Zadzwoń do mnie Iza Miks Kożuchowska 503 503 007

Przeprowadzimy całą transakcję "**od zapytania do wydania**" - dom Warszawa Józefów Wawer Praga Otwock

Więcej zdjęć i ofert - dom rezydencja pałacyk obiekt na sprzedaż Józefów Wawer Praga Otwock Warszawa
Kup dom w Józefowie

Jako agencja nieruchomości **pomożemy także w:**

- mieszkania sprzedaż Warszawa Józefów Wawer Praga Otwock
- mieszkania wynajem Warszawa Józefów Wawer Praga Otwock
- mieszkania do remontu sprzedaż Warszawa Józefów Wawer Otwock
- remont mieszkania do sprzedaży Warszawa Praga Józefów Wawer
- home staging mieszkania na sprzedaż Warszawa Wawer Józefów Praga
- domy na sprzedaż Warszawa Józefów Wawer Praga Otwock
- domy wynajem Warszawa Józefów Wawer Praga Otwock
- działki komercyjne na sprzedaż Warszawa Praga Józefów Wawer Otwock
- #NieruchomościLepiej

Zadzwoń po więcej informacji.

szczegóły oferty

Symbol	124/IND/DS	Stan budynku	BARDZO DOBRY
Rodzaj nieruchomości	DOM	Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ
Status	oferta aktualna	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Cena	4 450 000, 00 PLN	Cena za m2	9 447, 98 PLN
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	otwocki	Gmina	Józefów
Miejscowość	Józefów	Ulica	Nadwiślańska
Nr domu	92C	Położenie działki	TEREN PŁASKI
Wygląd działki	ZALESIONA, ZAGOSPODAROWANA	Możliwa zabudowa	WOLNOSTOJĄCA, BLIŹNIAK
Okolica	zielen, jezioro, eleganckie nowe wille	Powierzchnia całkowita	471, 00 m²
Powierzchnia działki	3 200, 00 m²	Szerokość działki (mb.)	45, 00
Długość działki (mb.)	71, 00	Kształt działki	PROSTOKĄT
Powierzchnia użytkowa	413, 00 m²	Forma własności działki	WŁASNOŚĆ
Rodzaj domu	WOLNOSTOJĄCY, WILLA	Przeznaczenie	MIESZKALNE
Rok budowy	2012	Standard	DO WYKOŃCZENIA
Typ kuchni	Z OKNEM	Wypożażenie kuchni	BRAK
Liczba łazienek	4	Stan łazienki	DOBRY
Liczba WC	1	Droga dojazdowa	CICHA ULICA, UTWARDZONA
Liczba pokoi	7	Liczba sypialni	5
Ilość pięter	1	Umeblowanie	BRAK
Źródło c.w.	GAZOWY 2-OBIEGOWY	Ogrzewanie	C.O. GAZOWE
Podpiwniczenie /piwnica	CZĘŚC. PODPIWNICZ.	Powierzchnie piwnic	30 m²
Stan instalacji	PO WYMIANIE	Forma własności	PEŁNA WŁASNOŚĆ
Energia elektryczna	TAK	Napięcie 400V (siła)	TAK
Podłączony gaz	TAK	Rodzaj kanalizacji	PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
Źródło wody	STUDNIA	Internet	TAK
Telewizor	NIE	Piecyk gazowy	TAK
Domofon	TAK	Rodzaj okien	NOWE DREWNIANE
Pokrycie dachu	INNE, STRZECHA	Kształt dachu	WIELOSPADOWY
Poddasze	BRAK PODDASZA	Rodzaj ogrodzenia	MUROWANE, MIESZANE
Ogrodzenie	PEŁNE	Czy jest KW	TAK

Parking strzeżony	TAK	Garaż	TAK
Typ garażu	W BUDYNKU, WOLNOSTOJĄCY	Miejsz garażowych	3
Liczba miejsc parkingowych	12	Ogródek	TAK
Garderoba	TAK	Pomieszczenie gospodarcze	TAK
Kominek	TAK	Balkon	TAK
Ilość balkonów	1	Powierzchnie balkonów	7 m²
Taras	TAK	Ilość tarasów	2
Powierzchnie tarasów	25 m²	Strych	NIE
Osobne WC	TAK	Ilość piwnic	1
Rowerownia	1	Wózkownia	1

kontakt do agenta



Iza Miks Kozuchowska

CEO Nieruchomości lepiej oddział Warszawa

☎ 882703007

✉ iza@indahouse.pl



więcej ofert na stronie **www.indahouse.pl**