

## REZYDENCJA - WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA, LIDZBARSKA

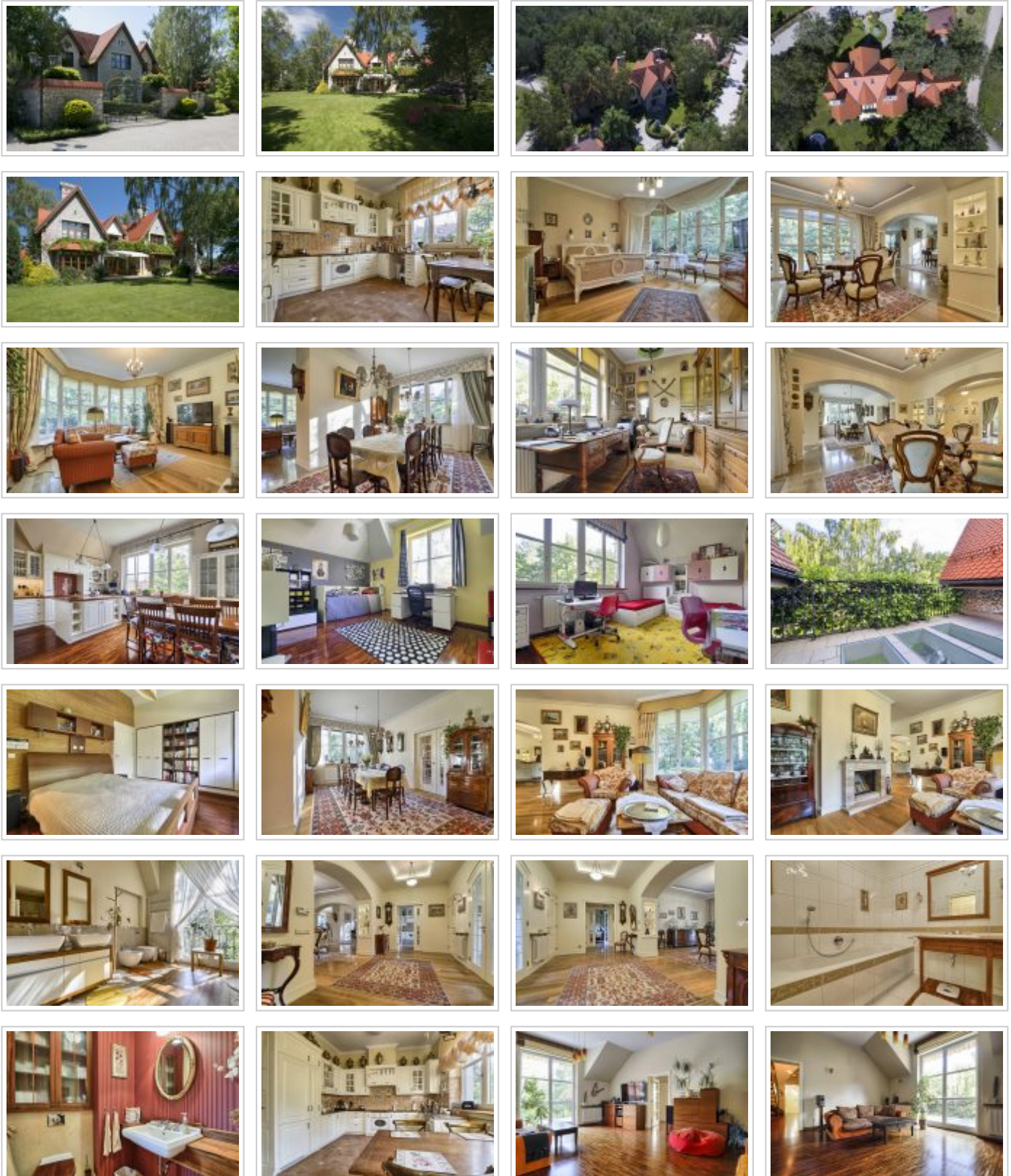
POWIERZCHNIA: **532 m<sup>2</sup>**

CENA: **4 650 000 PLN**



POWIERZCHNIA	<b>532 M<sup>2</sup></b>	LOKALIZACJA	<b>WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA</b>
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	<b>3 018 M<sup>2</sup></b>	ULICA	<b>LIDZBARSKA</b>
ILOŚĆ POKOI	<b>11</b>	CENA	<b>4 650 000 PLN</b>
RODZAJ RYNKU	<b>WTÓRNY</b>	WYPOSAŻONA KUCHNIA	<b>TAK</b>







## OPIS

Unikatowa posiadłość w stylu rustykalnym w otulinie lasów. Rezydencja usytuowana jest na 30 arowej działce. Powierzchnia użytkowa parteru i piętra wynosi 437 m<sup>2</sup>. Do bryły budynku przynależy również garaż dwustanowiskowy o powierzchni 44,5 m<sup>2</sup>. Dom oddany został do użytku w 2006 roku.

Dom został zaprojektowany, wybudowany i urządzony z wyjątkową starannością oraz dbałością o najmniejsze detale. Podstawowy materiał budowlany to pustak ceramiczny POROTHERM o grubości 50 cm oraz łupki białego piaskowca o grubości ok. 10 cm. Progi, klamki, kinkiety, karnisze, sztukaterie oraz inne elementy wystroju dopasowane zostały do stylu całego domu i wykonane z najwyższej jakości materiałów przez znanych rzemieślników. Główne materiały wykończeniowe domu to piaskowiec, włoskie gresy, drewno dębu, marmur oraz elementy kute.

## LOKALIZACJA

Nieruchomość położona w otoczeniu lasów, w cichej i spokojnej okolicy na osiedlu Choszczówka.

Na tym terenie występuje wyłącznie niska zabudowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca.

W najbliższej okolicy znajdują się sklepy osiedlowe, apteka, szkoła, przedszkole, poczta, przystanek autobusowy oraz przystanek kolejowy z dogodnymi połączeniami do centrum Warszawy.

Do głównej arterii ul. Modlińskiej, łączącej Choszczówkę z centrum dzieli nas odległość ok. 3,5 km.

Choszczówka to osiedle domów jednorodzinnych w północno-wschodniej części Warszawy w dzielnicy Białołęka, zlokalizowane w otoczeniu lasów Legionowskich, lasów Choszczówki oraz lasów Białołęki Dworskiej.

Choszczówka od północy graniczy z gminą Jabłonna, od północnego wschodu ze wsią Józefów w gminie Nieporęt, od południa z Białołęką Dworską, od północnego zachodu z osiedlem Nowodwory, od zachodu z Dąbrówką Szlachecką, a od południowego zachodu z Henrykowem.

Populacja osiedla wynosi ok. 2 000 osób.

Z uwagi na walory przyrodnicze, Choszczówka należy do terenów nadających się do uprawiania różnego rodzaju sportów. Wśród okolicznych lasów można latem uprawiać jogging, biegi na przełaj, jazdę na rowerze, nordic walking, a także jazdę konną. Zimą można uprawiać biegi narciarskie.

Brak naturalnej granicy pomiędzy kompleksem lasów Choszczówki, a lasami Legionowskimi i Białołęki Dworskiej podnosi walory turystyczno - rekreacyjne tego obszaru. Na terenie Choszczówki, przy ul. Zawiańskiej, znajduje się klub tenisowo - narciarski Sporteum.

Budynek mieszkalny charakteryzuje się ciekawą i rzadko spotykaną elewacją, gdzie umiejętnie połączono szlachetne tynki z okładziną z białego piaskowca. Strzeliste, o dużym

nachyleniu dachy, wykończone są czerwoną dachówką, a nad całością dominują charakterystyczne kominy, również wykończone piaskowcem. Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe wykonano z miedzi.

Zewnętrzne ciągi komunikacyjne - podjazd do garażu oraz ścieżki wykonane zostały z kostki granitowej.

Budynek został tak usytuowany na działce, aby po stronie nasłonecznionej, południowo □ zachodniej, znalazły się pokoje dzienne oraz wyjścia na tarasy (dolny i górny).

Prezentowany Państwu dom wraz z ogrodem, z uwagi na swoją wyjątkowość i urok, był wielokrotnie obiektem służącym za scenografię do filmów i seriali telewizyjnych.

W aktualnym układzie budynek dzieli się na dwa odrębne mieszkania z osobnymi wejściami, jedno na parterze, drugie na piętrze. Do mieszkania na piętrze przypisane są:

- całkowicie wydzielony pokój gościnny z aneksem kuchennym, dużym balkonem oraz osobną łazienką,
- dwa przestronne poddasza użytkowe.

Uwaga: Istnieje możliwość prostej aranżacji domu na jednorodzinny poprzez utworzenie klatki schodowej wewnątrz budynku.

Aktualny układ pomieszczeń:

#### PARTER

1. Przedsionek, do którego wchodzi się z ganku wykończonego białym granitem.
2. Hall z wejściem do toalety i garderoby.
3. Kuchnia zabudowana wg. indywidualnego projektu, wyposażona w sprzęt AGD oraz spiżarkę.
4. Salon połączony z jadalnią oraz pokojem dziennym z wbudowanym kominkiem. Z salonu wychodzi się na przestronny taras z widokiem na zadbanej ogród, nad tarasem zainstalowana jest markiza z automatycznym napędem elektrycznym.
5. Gabinet z pomieszczeniem gospodarczym wyposażonym w chłodziarki do wina.
6. Sypialnia wraz z łazienką i garderobą. W sypialni wykonano oryginalny piec kaflowy.
7. Łazienka „techniczna” z zainstalowanym piecem c.o. i zasobnikiem c.w.
8. Garaż na dwa samochody oraz rowerownia i pomieszczenie gospodarcze. W garażu zainstalowano gniazdo trójfazowe (tzw. siła), instalację hydroforową oraz szafę telekomunikacyjną. Garaż wyposażony jest w automatycznie podnoszone wrota.

Wszystkie pomieszczenia na parterze mają wysokość trzech metrów, sufity wykończone są delikatną sztukaterią, zastosowane materiały wykończeniowe są wysokiej klasy (parkiety i parapety dębowe, indywidualna stolarka okienna i drzwiowa, wykładziny ceramiczne oraz urządzenia sanitarne i techniczne renomowanych producentów). Okna sypialni, pokoju dziennego oraz jadalni wyposażone są w automatycznie sterowane rolety przeciwsłoneczne.

#### PIĘTRO

Na piętro prowadzi osobne wejście jednobiegowymi schodami wykończonymi okładziną z białego granitu.

1. Korytarz z wejściem:

- do pokoju gościnnego (mieszczącego się nad garażem) z aneksem kuchennym i osobną łazienką, w której zainstalowano również piec c.o. i zasobnik c.w. dla tej kondygnacji. Pokój gościnny posiada swój własny, duży balkon.
- do przestronnego poddasza o powierzchni użytkowej ok. 20m<sup>2</sup>, w którym można urządzić np. pokój fitness
- do mieszkania na piętrze, obejmującego:

2. Hall, z którego wchodzi się na drugą część poddasza o powierzchni użytkowej ok. 40 m<sup>2</sup>, gdzie zlokalizowano m.in. pralnię
3. Gabinet.
4. Toaleta gościnna.
5. Sypialnia z łazienką i garderobą.
6. Salon z zabudowanym kominkiem. Z salonu wychodzi się na taras o ciekawej konstrukcji część podłogi wykonano z grubych tafli szklanych. Nad tarasem zainstalowana jest markiza z automatycznym napędem elektrycznym.
7. Kuchnia zabudowana wg. indywidualnego projektu, wyposażona w sprzęt AGD oraz spiżarkę.
8. Dwie sypialnie z przestronną łazienką i korytarzem zabudowanym szafami.

Wszystkie pomieszczenia na piętrze mają wysokość 3,20 m, zastosowane materiały wykończeniowe są wysokiej klasy (parkiety i parapety z drewna orientального, indywidualna stolarka okienna i drzwiowa, wykładziny ceramiczne oraz urządzenia sanitarne i techniczne renomowanych producentów).

Cały budynek jest monitorowany (pełna instalacja alarmowa z zewnętrznymi kamerami, bezpośrednie łącze radiowe z agencją ochrony). Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa w wykonaniu antywłamaniowym

## OGRÓD

Działka przynależna do domu to powierzchnia ponad 3.018 m<sup>2</sup>. Posesja jest całkowicie ogrodzona. Od strony ulicy oraz wewnętrznej drogi dojazdowej ogrodzenie wykonano z białego piaskowca. Wejście na posesję zapewniają dwie furtki, natomiast wjazd samochodami umożliwia automatycznie sterowana brama. Zarówno furtki jak i brama wjazdowa wykonane są z kutych elementów stalowych.

Ogród piękny, zielony i zadbane obejmuje swoim zasięgiem zarówno front jak i tył domu.

Z uwagi na swój charakter (działka jest częściowo leśna), nasadzenia kwiatów, krzewów i drzew oraz piękne trawniki umiejętnie wkomponowano w naturalny obszar leśny, gdzie dominują dęby, brzozy i sosny.

Cały teren ogrodu jest oświetlony, a także posiada instalację nawadniającą z własnym ujęciem wody.

## MAŁA ARCHITEKTURA

1. W ogrodzie wykonano, wg. indywidualnego projektu, altanę grillową z pełnym wyposażeniem. Dodatkowym elementem upiększającym ten zakątek jest licząca sobie ponad sto lat, zabytkowa, działająca pompa artezyjska osadzona na oryginalnym kole młyńskim.

2. W rejonie podjazdu wykonano wiatę garażową umożliwiającą garażowanie dwóch samochodów osobowych. Pod wiatą wygospodarowano miejsca:

- do gromadzenia śmieci (z zachowaniem wymogów segregacji),
- do przechowywania drewna opałowego do kominków,
- posadowienia agregatu prądotwórczego, uniezależniającego posesję od ewentualnych przerw w dostawie prądu.

Przy wiacie zlokalizowane jest pomieszczenie na podręczny sprzęt gospodarczy i ogrodniczy.

## MEDIA

Posesja posiada własne ujęcia wody: jedno dla celów gospodarczych, drugie do instalacji nawadniającej ogród. Trzecie ujęcie wykonano dla ręcznej pompy artezyjskiej.

Ścieki odprowadzane są do bioekologicznego szamba, wymagającego czyszczenia tylko raz w roku.

Media zewnętrzne to energia elektryczna, gaz ziemny, telekomunikacja.

Posiadłość szczególnie polecam osobom poszukującym domu wypełnionego dobrym stylem, harmonijnego i wygodnego, który byłby dumą i bezpieczną ostoją rodziny wielopokoleniowej.

Wyposażenie oferowane w cenie: meble w zabudowie, zabudowa kuchenna, armatura łazienkowa.

Pozostałe elementy wyposażenia - do odrębnych negocjacji.

Komunikacja i odległości:

- przystanek autobusowy - 550 m,
- do stacji PKP Warszawa Choszczówka - 1,8 km,
- do najbliższego sklepu spożywczego - 500 m,
- gimnazjum nr 124 przy ul. Przytulnej - 800 m
- ul. Modlińska - Kaufland, Biedronka - 3,7 km,
- ul. Przylesie - Selgros - 3,6 km,

- szkoła podstawowa nr 110 przy ul. Bohaterów - 1,5 km
- kościół ul. Klasyków - 3,5 km,
- apteka - 800 m,
- urząd dzielnicy Białołęka - 5,2 km
- Dworzec Centralny - 18 km.

wirtualna wycieczka po rezydencji: <http://nestgroup.pl/panoramy/Lidzbarska01/LIDZBARSKA.html>