

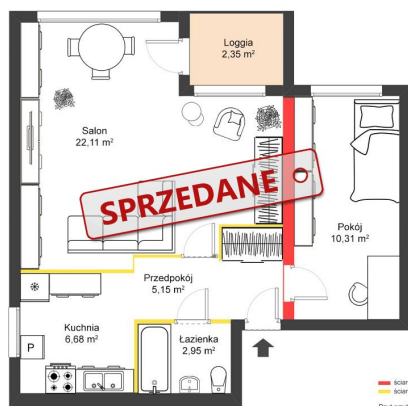
Mieszkanie na sprzedaż - Żyrardów

cena: **Zapytaj w biurze**

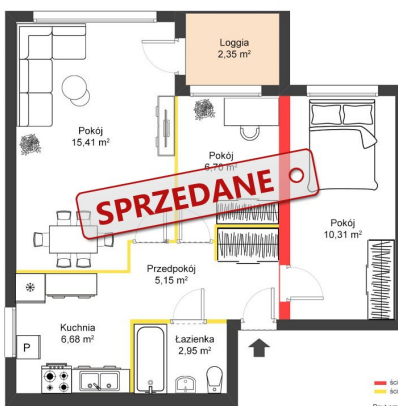
liczba pokoi: **2**, pow. całkowita: **47,20 m²**,



OBECNY UKŁAD MIESZKANIA



PIERWOTNY UKŁAD MIESZKANIA



opis nieruchomości

UWAGA

Nowa, **niższa cena** 349 000 zł zamiast 395 000 zł. Oferta **z upustem** w wysokości **aż 46 000 zł** ważna tylko do 16.03.25 (w tym czasie należy podpisać umowę przedwstępną sprzedaży).

Dodatkowo zakup nadal w ramach programu **"KUPUJĄCY NIE PŁACI PROWIZJI"**.

Jeśli planujesz zakup przysłowiowego mieszkania na start bądź jesteś gotowy zamienić wynajmowany lokal na własny kąt i dodatkowo zależy Ci m.in: na funkcjonalnym układzie, dobrze skomunikowanej lokalizacji, a jednocześnie bliskości terenów zielonych lub potrzebujesz zainwestować w mieszkanie na wynajem długoterminowy to koniecznie czytaj dalej:

Na **sprzedaż dwupokojowe** mieszkanie z **oddzielną widną kuchnią** (M-3,a pierwotnie M-4) o **powierzchni użytkowej 47,20 mkw**, usytuowane na **czwartym, ostatnim piętrze** w budynku **oddanym do użytku** w 1968 roku (w budynku nie ma windy). Dokładna **lokalizacja** to ulica **Legionów Polskich 76** na osiedlu **Żeromskiego w Żyrardowie**.

Obecny rozkład lokalu to:

- ustawny, widny pokój dzienny o powierzchni około 22,11 mkw z wyjściem na balkon typu loggia o pow. 2,35 mkw,
- oddzielny pokój o pow. 10,31 mkw (obecnie przeznaczony na pokój dla dzieci),
- umeblowana i wyposażona w podstawowe sprzęty, oddzielna, widna kuchnia o pow.ok. 6,68 mkw w której znajduje się też przyłączy na pralkę,
- kompaktowa łazienka z wc (geberit), w której zainstalowano wannę, oraz umywalkę o pow. ok.2,95 mkw,
- funkcjonalny przedpokój wyposażony w pakowną szafę wnękową, dodatkowe szafki i wieszak ścienny o pow. jedynie 5,15 mkw

Wartością dodaną jest przynależna do lokalu **piwnica**, z której właściciel korzysta na zasadzie wyłączności o pow. około 2 mkw, dzięki czemu nowy posiadacz nie uświadczy problemu z przechowaniem rowerów, opon, sprzętu zimowego czy innych rzadko używanych rzeczy

Wysokość pomieszczeń od **2,69 m do 2,39 m**. Mieszkanie szczytowe o **dwustronnej ekspozycji okien** (okna z pokoi wychodzą na zachodnią stronę, a okno z kuchni na południe), czyli gratka dla osób preferujących słoneczne, widne i ciepłe wnętrza.

Zaletą lokalu jest również funkcjonalny, ustawny układ pomieszczeń, który daje szerokie możliwości aranżacyjne, jak np.

- możliwość otworzenia kuchni na pokój dzienny i stworzenie modnego salonu z aneksem kuchennym i wyspą,
- zmniejszenie pokoju dziennego i zlikwidowanie szafy wnękowej celem stworzenia dodatkowego pokoju o pow. około 6 mkw (czyli powrót do pierwotnego trzypokojowego mieszkania z oddzielną kuchnią),
- przerobienie kuchni na oddzielny, dodatkowy pokój, a z obecnego pokoju dziennego stworzenia kompaktowego salonu z aneksem kuchennym (czyli kolejna możliwość przerobienia obecnie dwupokojowego lokalu na trzypokojowe),

W mojej ocenie jako agenta prowadzącego sprzedaż, jest to **lokal z olbrzymim potencjałem**. Stan wizualny wymaga już **odświeżenia** lub drobnego remontu natomiast dla mniej wymagających osób lub inwestorów akceptujących niższe stopy zwrotu z inwestycji jest to też przykład lokalu na żyrardowskim rynku do którego można **wprowadzić się od razu po zakupie** i zacząć realizować swoje potrzeby mieszkaniowe lub wystawić mieszkanie na wynajem.

W kwestii **stanu technicznego** warto podkreślić również to, że generalny remont łazienki miał miejsce w 2015 roku, w mieszkaniu elektryka jest już częściowa wymieniona na miedzianą (przedpokój, łazienka), w lokalu dokonano wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, parapetów, grzejników a dwuszybowe okna pcv

jak i drzwi do pokoi i łazienki są zachowane w bardzo dobrym stanie.

Lokalizacja dla wielu osób będzie kolejnym atutem mieszkania

W bliskiej odległości od budynku skorzystamy z infrastruktury **handlowej** (dyskont biedronka, piekarnia, apteka), **usługowej** (paczkomat, przychodnia, stomatolog) i **gastronomicznej** (m.in restauracja, klubokawiarnia).

Najbliższy **przystanek autobusowy** znajduje się na ulicy Wittenberga, a w przeciągu 20 min spacerem wolnym krokiem dotrzemy do **dworca PKP** zapewniającego bezpośrednie połączenie m.in. z Warszawą, Łodzią czy Skierniewicami. Osoby poruszające się na co dzień samochodami docenią natomiast bliską odległość (8-12 min) do zjazdu na **autostradę A2 i trasę S8**

Wspomniana lokalizacja to też miejsce, które nie powinno zostać pomijane przez osoby, dla których wymogiem przy zakupie mieszkania jest **bliskość terenów rekreacyjnych i zieleni** bowiem **prócz** zielonych podwórz przez większość dni w roku w przeciągu 7 min dotrzemy do **parku Seniora z tężnią** i plenerową siłownią, a jeszcze szybciej do jednej z wizytówek miasta, czyli **Parku Dittricha**.

Oferta adresowana przede wszystkim do młodych osób, singli, singielek, par które noszą się z zamiarem zakupu mieszkania na przysłowiowy start lub dążą do tego by wynajmowane mieszkanie zamienić na własny kąt, cenią bliskość dostępu do pełnej infrastruktury, dobrej komunikacji i terenów zielonych. Nadto pomimo ostatniej kondygnacji mieszkanie ma **potencjał na inwestycję z konkurencyjną stopą zwrotu z wynajmu** np. podłóg olbrzymio drogiej stolicy, dlatego jeśli inwestujesz w mieszkania na wynajem lub planujesz zakup po raz pierwszy takiego lokalu koniecznie przyjdź ocenić potencjał tej nieruchomości jak i jej lokalizacji, a potem z przyjemnością przeanalizujemy tą inwestycję w exelu.

Podsumowując, czy brzmi to dla Ciebie interesująco? Jeśli tak, to nie czekaj tylko już dziś **zadzwoń i przekonaj się** czy oferowane mieszkanie jest odpowiednie dla Ciebie.

Informacja dla innych biur nieruchomości:

WSPÓŁPRACUJĘ! przy sprzedaży tego mieszkania.

Informacja związana z ustawą o charakterystyce świadectw energetycznych.

Lokal nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej, zostało zlecone jego przygotowanie celem przeprowadzenia przyszłej transakcji.

szczegóły oferty

Mieszkanie sprzedaż

Rozkład mieszkania	SZCZYTOWE, DWUSTRONNE	Rodzaj nieruchomości	MIESZKANIE
Status	oferta aktualna	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Cena	349 000, 00 PLN	Cena za m2	7 394, 07 PLN
Stara cena	395 000, 00 PLN	Powiat	żyrardowski
Gmina	Żyrardów	Miejscowość	Żyrardów
Ulica	Legionów Polskich	Nr domu	76
Powierzchnia użytkowa	47, 20 m²	Rodzaj mieszkania	2-POKOJOWE
Rodzaj budynku	NISKI WIELORODZINNY	Rok budowy	1968
Standard	DO ODŚWIEŻENIA	Typ kuchni	Z OKNEM, ODDZIELNA
Stan łazienki	DOBRY	Liczba pokoi	2
Piętro	4	Ilość pięter	4
Ilość poziomów	1	Ogrzewanie	C.O. Z SIECI MIEJSKIEJ
Podpiwniczenie /piwnica	PODPIWNICZONY	Forma własności	PEŁNA WŁASNOŚĆ
Winda w nieruchomości	NIE	Domofon	TAK
Rodzaj okien	PLASTIKOWE	Rodzaj podłogi	PANELE, TERAKOTA, GRES
Czy jest KW	TAK	Loggia	TAK
Widok na południe	TAK	Widok na zachód	TAK
Wyposażenie łazienki (wykaz)	WANNA, WC, UMYWALKA, LUSTRO	Osobne WC	NIE

Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Województwo	MAZOWIECKIE
Podłączona kanalizacja	TAK	Czynsz administracyjny	386, 00 PLN
Ilość piwnic	1		

kontakt do agenta



Grzegorz Szostak

doradca klienta ds. nieruchomości

☎ 510 228 245

☎ 509 165 376

✉ grzegorz.szostak@ks-partners.pl



więcej ofert na stronie **www.ks-partners.pl**