K&S Partners
ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa
510 426 902
514 412 139
biuro@ks-partners.pl

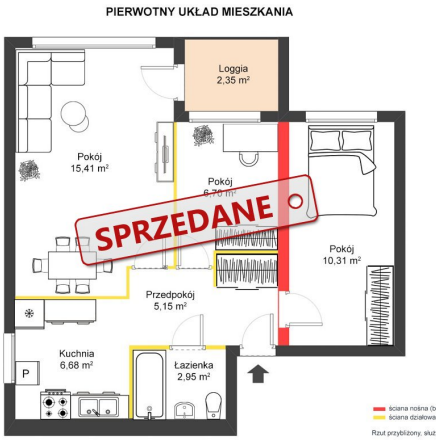
Mieszkanie na sprzedaż - Żyrardów

cena: **Zapytaj w biurze**

liczba pokoi: **2**, pow. całkowita: **47,20** m^2,









K&S Partners
ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa
510 426 902
514 412 139
biuro@ks-partners.pl

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 przyłącze 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 l**okal 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 podwórzy 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 przeanalizujmy 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.

K&S Partners
ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa
510 426 902
514 412 139
biuro@ks-partners.pl

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

K&S Partners
ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa
510 426 902
514 412 139
biuro@ks-partners.pl



Grzegorz Szostak

doradca klienta ds. nieruchomości

✆ 510 228 245
✉ grzegorz.szostak@ks-partners.pl

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