



Powierzchnia
494 m²



Powierzchnia działki
755 m²



Sypialnie
5

Pokoje
7



Rok budowy
1922



Dom
Na sprzedaż

10 900 000 PLN
22 047 PLN / m²

WARSZAWA, ŻOLIBORZ, STARY ŻOLIBORZ

Unikalny dom z ogrodem na Żoliborzu Oficerskim

Serce Żoliborza Oficerskiego | Klimatyczna ulica łącząca Park Żeromskiego i Cytadelę | 800 m² działki i jeden z najpiękniejszych ogrodów na Żoliborzu otoczony 5000 m² starodrzewu | Duży budynek główny 500 m² zaprojektowany w 1922 i zmodernizowany w 2011 roku | Całoroczny domek gościnny | 2 miejsca w garażu | 4 zewnętrzne miejsca postojowe | wyjazd na 2 ulice

Żoliborz oficerski niewątpliwie jest nie tylko uroklivym miejscem Warszawy, ale jednocześnie jedną z najbardziej prestiżowych i historycznych części stolicy. Rezydencję przy willowej ulicy, minutę spacerem od Cytadeli Warszawskiej i 2 minuty od Parku Żeromskiego, charakteryzuje jasna zabytkowa elewacja i czerwona ceramiczna dachówka.

Dom został wybudowany w 1922 r. Powiększony i rozbudowany pod opieką konserwatora zabytków w latach 1991-1995. Obecny właściciel w latach 2009-2011 przeprowadził gruntowną przebudowę i modernizację. Posesja położona jest wysoko nad Cytadelą na skarpie, w otoczeniu starodrzewu, przez co wytworzył się zdrowy mikroklimat.

To dzisiaj jeden z najpiękniejszych, najbardziej prestiżowych i zielonych, reprezentacyjnych zakątków nie tylko tej części Żoliborza historycznego, ale całej stolicy. Uwagę zwraca kameralny klimat i prestiżowe sąsiedztwo cenionych reżyserów, aktorów, muzyków, architektów, prawników, dziennikarzy czy przedsiębiorców. Żoliborz oficerski oferuje jeden z najwygodniejszych i najszybszych dojazdów samochodem lub komunikacją miejską do centrum stolicy (12-20 min.).

Jedyny taki ogród z południową ekspozycją

Zapierający dech w piersiach widok z ogrodu oraz większości okien gł. budynku, co wyjątkowe w tej części dzielnicy, jest na 3 strony świata – południe, zachód i wschód – co zapewnia nasłonecznienie przez cały dzień. Działka skierowana na południe, sąsiadująca z ogrodami innych, otaczających ją willi współtworzy teren o powierzchni 5000 m² imponującego starodrzewu. Ten liściasty i iglasty drzewostan jest wyraźnie widoczny na mapie satelitarnej terenu. Zimą otoczenie jest zielone ze względu na całoroczną roślinność.

Parametry nieruchomości

Powierzchnia działki: 800 m² Wg. księgi wieczystej 755m² – do tego ogrodzony teren od frontu domu ok. 50 m². Powierzchnia użytkowa budynków (całkowita): 575,20 m². Wg. ks. w. nieruchomość ma 461,20 m². W ramach gł. budynku znajdujemy 439,10 m² budynku mieszkalnego oraz 33,4 m² garażu na 2 samochody. Ponadto 250 m² tarasów i balkonów na 3 strony świata (płd./zach./płn.).

Rzeczoznawcy w operacie szacunkowym w 2015 r. przyjęli 494,40 m², w tym 472,30 m² – gł. budynek i garaż, a także domek gościnny 22,10 m² z dodatkową powierzchnią antresoli (sypialnia) 10 m² oraz 12 m² domku ogrodnika z oddzielnym wejściem i kominkiem (w dokumentacji jako budynek gospodarczy – 22,10 m²).

Zestawienie powierzchni budynku głównego

Kondygnacja podziemna – 157,80 m² + “winiarnia” 6 m²

Parter – 121,30 m² + garaż 33,4 m²

Piętro – 105,60 m²

Poddasze – 107 m²

Strych – niewielkie pomieszczenie techniczne nad poddaszem – 2 m²

Tarasy i balkony – 250 m², w tym 150 m² gł. tarasu

Zestawienie powierzchni budynku gospodarczego

Domek gościnny – 22 m² + 10 m² poddasza

Domek ogrodnika – 12 m².

Blisko 100 lat powstawania drzewostanu i ponad 25 lat pracy nad ogrodem

Nastrój i wypoczynek domownikom zapewnia wieloletni ogród z bogatą i dojrzałą zielenią. Jest to klasyczny ogród angielski pielęgnowany jedynie 2 razy w roku. Dominującymi wartościami są swoboda, romantyzm i naturalność. Część drzew została posadzona w latach 20., inne w latach 50 i 60., a większość zieleni dosadzono w 1995 r.

Rosną tu: kasztanowiec, magnolia, miłorząb, grab, buk, brzoza, wiśnia ozdobna, jodły, świerki srebrne, sosny, rododendrony, cisy, bukszpany, tuje – w tym bardzo wysokie, kosodrzewiny, forsycje, jałowce, berberysy żółte, astilbe, konwalie, niezapominajki, hortensje pnące, astry, róże, glicynie, bluszcz hедера, barwinki, a także rośliny owocowe: winogrona, wiśnie, czereśnie, poziomki, mirabelki czy śliwy. Na terenie ogrodu oraz wokół niego mieszkają wiewiórki i jeże.

Bezpośrednio przed gł. tarasem nieruchomości znajduje się ok. 300 m² trawnika, który powstał w 2011 r. i droga wew. prowadząca od otwieranego 2-str. garażu do drugiego wyjazdu przez bramę, a także zaprojektowane miejsce do wybudowania zew. basenu.

Podlewanie ogrodu na całej powierzchni jest automatyczne. Ogród oraz gł. taras i zadaszony salon są także nowocześnie oświetlone (ok. 20 designerskich punktów). Jest możliwość zainstalowania ogrzewania zewnętrznego pod zadaszoną częścią tarasu.

Domek gościnny i domek ogrodnika

Na końcu ogrodu, przy drugim wjeździe przez bramę na działkę, znajduje się całoroczny, dwupoziomowy domek gościnny. Zbudowany w stylu historycznym. Jest w pełni zmodernizowany – wyposażony w salon, sypialnię i kuchnię (3 okna) oraz łazienkę z prysznicem. Wyłożony trawertynem, wyposażony w podgrzewaną podłogę w łazience, grzejniki i piec elektryczny, telewizję kablową i system alarmowy. Z wydzielonym domkiem dla ogrodnika z oddzielnym wejściem i kominkiem (1 okno).

Dom dla prawdziwych koneserów

Zespół ulic i placów wytyczony został na początku lat dwudziestych XX w. na terenach stanowiących dawną część cytadeli. To tutaj Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa wzniosła zespół budynków jednorodzinnych, a na projektantów wybrano renomowanych architektów. W dworkowo-pałacykowych willach zamieszkali wysocy rangą oficerowie wojskowi. Pierwszym właścicielem prezentowanego domu był płk. Adam Kosiba, szef intendencji Wojska Polskiego II RP.

Ta, skierowana na południe, rezydencja położona jest na 4 dużych poziomach w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie segmentowej. Zajmuje

zjawiskowy, skrajny segment po stronie południowej z widokiem na 3 strony świata. Wnętrza autorstwa duetu Baumiller&Kossowska, przy poszanowaniu historii, są definicją pojęć, takich jak przestrzeń, design i funkcjonalność. Uwagę zwracają duże powierzchnie ścian i nowoczesne oświetlenie, co wraz z nowoczesnym projektem architektonicznym tworzy idealne warunki do eksponowania dzieł sztuki.

Szczegółowy rozkład rezydencji

1. Na parterze znajduje się salon z jadalnią, kuchnią i oddzielną częścią wypoczynkową wraz z kominkiem. Znajdziemy tu również gabinet, służący też jako pokój gościnny oraz toaletę dla gości. Ta część domu połączona jest przez garderobę w przedpokoju z dwustronnym garażem, który mieści 2 samochody. Do salonu, dzięki panoramicznym oknom, zagląda jeden z największych i najbardziej magicznych ogrodów na Żoliborzu. Na 150m² tarasie znajduje się całorocznie zadaszony, letni salon, gdzie od maja do września przenosi się życie domowników. Na półpiętrze znajduje się taras połączony z balkonem jednej z sypialni na 1. piętrze.
2. Na 1. piętrze zaprojektowano 2 duże sypialnie, każda z balkonem, własną łazienką i garderobami. Master bedroom dysponuje pokojem kąpielowym. Doświetlenie gwarantuje 8 dużych okien. Wszystkie pomieszczenia są wyciszone, a masywne, drewniane drzwi wyposażone zostały w tłumiące dźwięki kurtyny przeciwpożarowe.
3. Na w pełni zrewitalizowanym i wysokim poddaszu, właściciele domu urządzili 2 gabinety (jeden b. duży) oraz łazienkę. Możliwe jest wykorzystanie antresoli jako większej łazienki i zamiana funkcjonalności pozostałych pomieszczeń na 2 sypialnie lub pokoje dla dzieci.
4. Rozległa część podziemna to wiele funkcji: rozległa sala fitness – siłownia, łazienka z prysznicem, sauna sucha i sauna mokra, 2 pomieszczenia gospodarcze z pralnią, letnią kuchnią i spiżarnią, nowoczesna kotłownia, magazyn, a także b. duże studio (dzisiaj sala gimnastyczna). Zgodnie z projektem modernizacji studio jest przygotowane pod inne funkcjonalności (np. bar lub kino domowe). Z podziemnej sali zostało zbudowane bezpośrednie wyjście do ogrodu.

Uwagę zwraca duża liczba okien, co nieczęste w przypadku podziemnych kondygnacji. Znajdziemy tu również pomieszczenie o charakterze ziemianki z charakterystyczną dla niej temperaturą, która służy jako winiarnia.

W części podziemnej właściciele domu przewidzieli instalacje do wykonania basenu ogrodowego i jacuzzi oraz zainstalowali aktywną wentylację z funkcją ogrzewania.

Dodatkowe udogodnienia

Wszystkie elementy wewnątrz domu takie, jak oświetlenie, sterowanie światłem, grzejniki, mozaiki, lustra, szyby, armatura, biały montaż, zabudowa stolarska, kamienne parapety czy domofony – są designerskie, ale dyskretne i wykonane w latach 2009-2011 z użyciem najwyższej klasy materiałów pochodzących od najlepszych producentów światowych. Podobnie jak część mebli i inne elementy wystroju. Użyte zostały zgodnie z projektem wnętrz znanej pracowni architektonicznej.

Do dodatkowych udogodnień należy system inteligentnego domu, elektrycznie podgrzewane podejście, chodnik wzdłuż całej elewacji, podjazd pod garaż i wszystkie rynny w gł. budynku (automatyczne sterowanie czujką temperatury i oblodzenia).

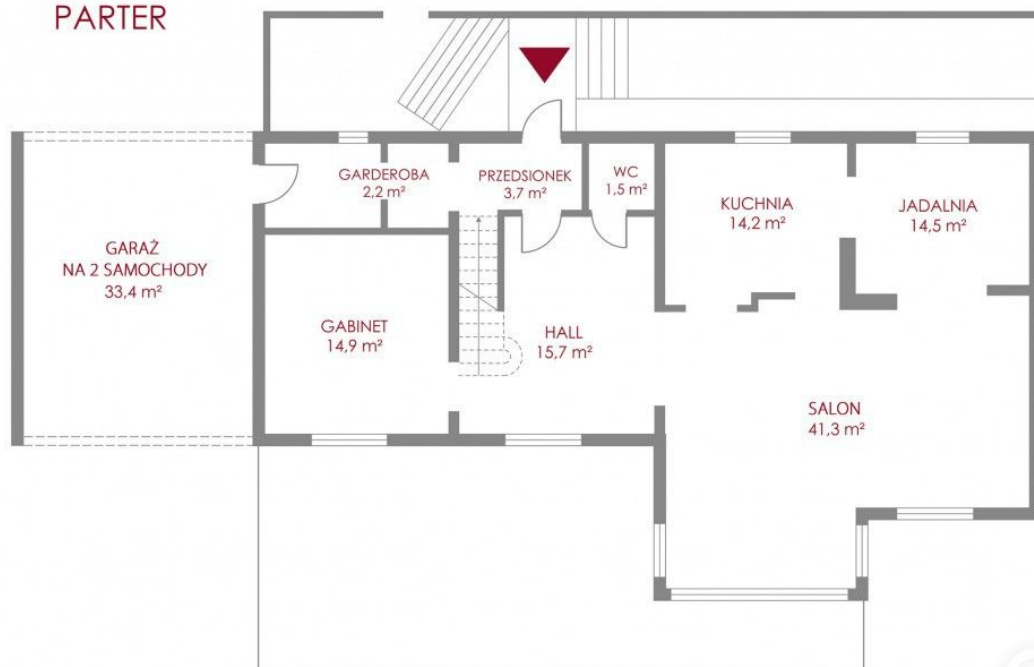
W domu znajdują się 2 kominki, nowy i ekonomiczny piec gazowy najwyższej generacji Viessmann z kolektorami słonecznymi, pełna instalacja alarmowa, przygotowane instalacje gotowe do podłączenia kilkunastu kamer oraz doprowadzony jest światłowód i telewizja kablowa.

W 3 z 4 łazienek w domu zainstalowano ogrzewanie elektryczne podłogowe, a w salonie i jadalni ogrzewanie hydrauliczne. Wszystkie schody są marmurowe, zaś hall ma blisko 6 m. wysokości. W sypialni master bedroom i w większym gabinecie przygotowane są instalacje do klimatyzacji oraz ściany w tych pomieszczeniach są wyciszone od strony sąsiadów (między ścianami budynków jest ponad 0,5m przestrzeń).

Elewacje obydwu budynków są wzbogacone przez rozległe użycie piaskowca, a także oświetlone z zewnątrz. Zaopatrzone zostały w ok. 20 punktów świetlnych, część sterowana jest automatycznie z tzw. czujnikami zmierzchu. Obydwie bramy garażowe w gł. budynku oraz brama na tyłach ogrodu są automatyczne. Do wykonania około 250 m² tarasów i balkonów wykorzystano brazylijskie drewno egzotyczne Ipe/Lapacho.

Zainteresowanym na życzenie prześlemy więcej zdjęć, dokładne plany i operat szacunkowy nieruchomości.

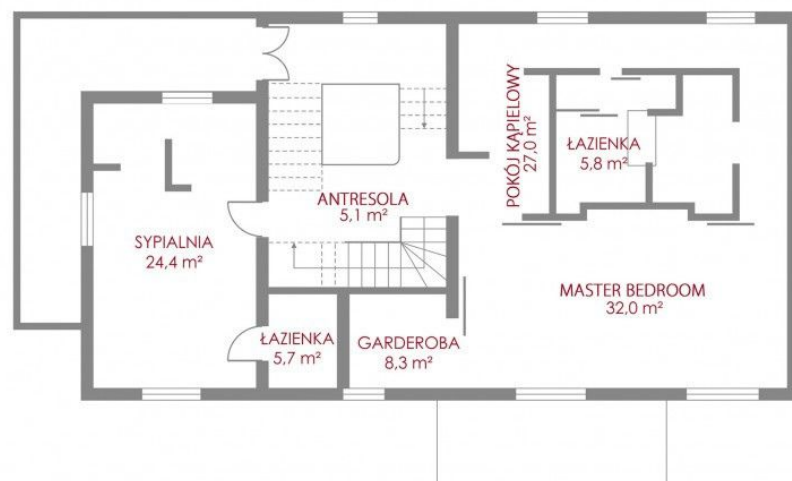
PARTER



PRZYZIEMIE



PIĘTRO I



PODDASZE









































AGENT
KONTAKT

ZAPYTAJ O OFERTĘ

telefon: +48 794 421 000

email: clientservice@partnersinternational.pl



WARSZAWA

Fort Piłsudskiego 2
(wjazd od ul. Idzikowskiego)
02-704 Warszawa

+48 22 307 12 40

info@partnersinternational.pl

najem@partnersinternational.pl

TRÓJMIASTO

Kopernika 12/1
81-846 Sopot

+48 790 801 306

trójmiasto@partnersinternational.pl