

Dom na Grochowie

Dwa mieszkania. Własny ogród.

ul. ks. Jana Sztuki 15 · Warszawa, Praga-Południe

1 499 000 zł

cena ofertowa całej nieruchomości

Oferta prywatna · obecnie zakup wyłącznie za gotówkę



dom-grochow-sztuki15.pages.dev

Dom w zabudowie bliźniaczej na działce 235 m². Dwa funkcjonalnie niezależne mieszkania mają własne kuchnie i łazienki, a łączy je wspólna klatka schodowa. Przy werandzie znajduje się ogród; w bryle domu — garaż i pełne podpiwniczenie.

Parter	79,68 m ² — z komunikacją
--------	--------------------------------------

Piętro	78,35 m ² — z komunikacją i tarasem
--------	--

Poddasze	64,66 m ² — obecnie niski strych
----------	---

Piwnica	80,09 m ² — z garażem 17,59 m ²
---------	---

Łączne 302,78 m² z ogłoszenia obejmuje cztery poziomy, komunikację i istniejący taras. **Nie jest to 302,78 m² powierzchni mieszkalnej.** Pomiary własne sprzedającego wymagają weryfikacji.

Bartosz · +48 574 072 025

Prezentacje po umówieniu godziny:

12–13, 19–20 i 26–27 września 2026.

Wydanie: od 30.10.2026, do uzgodnienia.

OKOLICA

Miasto blisko. Zieleń na co dzień.

Dwa parki w okolicy

Park Polińskiego: alejki, plac zabaw, boisko, fontanna i wybieg dla psów. Park im. płk. Jana Szypowskiego „Leśnika”: plac zabaw, rekreacja i pobliskie korty TKKF Olszynka Grochowska — cztery oświetlone korty ziemne.

Olszynka i aktywny wypoczynek

Rezerwat Olszynka Grochowska to miejsce na dłuższy spacer wyznaczonymi szlakami. To odrębne miejsce od stacji kolejowej. W dzielnicy działa również pływalnia Szuwarek i zajęcia OSiR.

Szembeka, Wiatraczna i codzienne sprawy

Plac Szembeka i targowisko — według ogłoszenia około 800 m. W okolicy sklepy, usługi, szkoły, przedszkola i apteki. Większe zakupy: Auchan w King Cross Praga. Rondo Wiatraczna łączy komunikację, handel i usługi.

Koleją do centrum

Stacja Warszawa Olszynka Grochowska — według materiałów około 500 m od domu. Układ trasy SKM S1 obejmuje także Warszawę Śródmieście. Dodatkowo tramwaje i autobusy w rejonie Grochowskiej i Wiatracznej. Czas podróży zależy od dojścia, oczekiwania i rozkładu.

Planowana linia M3

W oficjalnych materiałach projektu uwzględniono stację Rondo Wiatraczna. Nie jest to działająca linia; nie podajemy niepotwierdzonego terminu otwarcia.

Źródła: materiały sprzedającego; skm.warszawa.pl; metro.waw.pl — M3. Pełne źródła: [strona „Okolica”](#). Odległości orientacyjne.

PARAMETRY I DOKUMENTY

Specyfikacja techniczna. Media i stan prawny.

Konstrukcja	Bliźniak murowany z lat 60.; cztery poziomy, pełne podpiwniczenie.
Ocieplenie i okna	Dom ocieplony; okna PCV.
Ogrzewanie	Nowy gazowy kocioł dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania.
Ciepła woda	Zasobnik ciepłej wody.
Instalacja wodna	Rury wymienione na tworzywowe.
Elektryka	Instalacja wymieniona; parametry przyłącza w dokumentach dostawcy.
Media	Prąd, gaz, wodociąg i kanalizacja miejska; usługi telekomunikacyjne.
Fotowoltaika	5,5 kW; własna instalacja, pozostaje z domem.
Stan domu	Według właściciela do odświeżenia: malowanie, podłogi i lokalne poprawki.

Dane według sprzedającego. Fotowoltaika obecnie rozliczana na starych zasadach prosumenckich; warunki rozliczeń dla nabywcy należy potwierdzić z operatorem.

Stan prawny i warunki zakupu

Księga wieczysta: urzędzona dla nieruchomości. Aktualne wpisy i obciążenia do sprawdzenia przed umową.

Grunt: ogłoszenie podaje użytkowanie wieczyste; sprzedający dysponuje zaświadczeniem o przekształceniu we własność. Aktualny stan wpisów wymaga potwierdzenia w KW.

Sprzedaż: cała nieruchomość, obecnie wyłącznie za gotówkę. Mieszkania są niezależne funkcjonalnie; osobna sprzedaż wymaga prawnego wydzielenia.

KONCEPCJA I KOSZTY

Nowe piętro. Taras nad miastem.

Na miejscu niskiego strychu: mieszkanie ok. **50 m²** w lekkiej konstrukcji, np. drewnianej, oraz otwarty **taras ok. 50 m² na jego płaskim dachu**. Pełna attyka, bez szkła i zadaszenia.

Wyjście przez przedłużoną **wspólną klatkę od strony ogrodu**, poza metrażem mieszkania. Miejsce paneli PV i wyłączne korzystanie z tarasu do ustalenia w projekcie i dokumentach.

To koncepcja, nie zatwierdzony projekt; poza ceną domu. Wymaga sprawdzenia konstrukcji, planowania i formalności. Duże wzmocnienia konstrukcji nie są wycenione poniżej.

Odświeżenie dwóch mieszkań	45 320 zł – 65 351 zł
-----------------------------------	-----------------------

Nadbudowa bez tarasu	298 650 zł – 409 750 zł
-----------------------------	-------------------------

Nadbudowa z tarasem 50 m²	366 410 zł – 519 860 zł
---	-------------------------

Kwoty brutto: materiał, robocizna i rezerwa 10%. Wariant z tarasem **zawiera nadbudowę**; nowy lokal do własnego wykończenia, bez kuchni, mebli i AGD. To szacunek, nie oferta wykonawcy.

Odświeżenie: malowanie, podłogi i lokalne poprawki, bez wymiany instalacji, prac w piwnicy, garażu i częściach wspólnych. Opcje: elewacja **20 900 zł – 31 900 zł**; wykończenie nowego lokalu **38 500 zł – 60 500 zł**, bez kuchni, mebli i AGD.

Zakup + odświeżenie + nadbudowa z tarasem: **1 944 710–2 122 191 zł**, przy PCC 2%, jeśli należy, i opłatach zakupu 4–8 tys. zł. Poza sumą: powyższe opcje, finansowanie, utrzymanie, wydzielenie lokali i koszty sprzedaży.

Broszura: 12.09.2026. Dane i kosztorys: 11.09.2026. Zdjęcia, wizualizacje, pełny zakres i źródła kosztorysu: dom-grochow-sztuki15.pages.dev.