

LEONARDÓW · GMINA ZGIERZ · POWIAT ZGIERSKI

Dom 141,49 m² w stanie deweloperskim | 5 pokoi, 2 łazienki, garaż | Ogrzewanie podłogowe | A1 i A2 w promieniu 10 km

141,49 m²	2000 m²	5	2	od zaraz
POW. UŻYTKOWA	DZIAŁKA	POKOI	ŁAZIENKI	TERMIN WYDANIA

925 000 zł

6 538 zł/m²

Dom dla rodziny, która chce zamieszkać pod Łodzią na własnych zasadach: wykończyć wnętrza we własnym standardzie, mieć osobny gabinet do pracy hybrydowej i dojeżdżać szybko zarówno do Łodzi, jak i – autostradą A2 – w stronę Warszawy. Budowa jest zakończona, a wniosek o pozwolenie na użytkowanie został złożony. Wykonane są instalacje i ogrzewanie podłogowe w całym budynku. Kolejny etap to wykończenie, a nie budowa.

Poniżej znajdziesz pełne parametry, stan dokumentacji i jasną listę tego, co zostało jeszcze do zrobienia.

Agnieszka Węgłowska · 3M Estate

tel. 728 488 895

Najważniejsze parametry

Lokalizacja	Leonardów, gmina Zgierz, powiat zgierski, woj. łódzkie
Powierzchnia użytkowa	141,49 m²
Powierzchnia działki	2000 m²
Liczba pokoi	5 (salon z jadalnią + 4 pokoje, w tym 1 z garderobą)
Łazienki	2 (parter i piętro)
Kondygnacje	parter + piętro
Garaż	w bryle budynku, 1-stanowiskowy
Stan wykończenia	deweloperski

Status formalny	pozwolenie na użytkowanie w trakcie realizacji
Ogrzewanie	podłogowe w całym budynku łącznie z garażem; instalacja przygotowana pod pompę ciepła
Woda	z sieci wodociągowej
Kanalizacja	szambo
Prąd	przyłącze wykonane
Internet	światłowód dostępny w drodze przy działce
Rozpoczęcie budowy	IV kwartał 2025 r.
Termin wydania	od zaraz
Cena	**925 000 zł** · 6 538 zł/m²

Stan techniczny – co jest zrobione, a co zostaje po Twojej stronie

Wykonane

- ✓ Instalacja elektryczna
- ✓ Instalacja wodno-kanalizacyjna wewnątrz budynku
- ✓ Ogrzewanie podłogowe w całym budynku
- ✓ Przygotowanie instalacji pod pompę ciepła
- ✓ Przyłącze wody z sieci
- ✓ Okna trzyszybowe
- ✓ Drzwi zewnętrzne i brama garażowa
- ✓ Tynki wewnętrzne
- ✓ Wylewki
- ✓ Elewacja i ocieplenie
- ✓ Dach – pokrycie, ocieplenie
- ✓ Balustrady na balkonach
- ✓ Sufity z płyt g-k na poddaszu

Do wykonania przez kupującego

- ☐ Montaż źródła ciepła – pompy ciepła
- ☐ Ogrodzenie, podjazd, zagospodarowanie działki

Ten zakres to także Twoja przewaga: wnętrza urządzisz po swojemu – bez płacenia za cudze wybory.

Agnieszka Węgłowska · **tel. 728 488 895**

Układ pomieszczeń

Dom ma wyraźny podział na strefę dzienną na parterze i prywatną na piętrze. To układ, który dobrze sprawdza się, gdy w domu jednocześnie ktoś pracuje, ktoś się uczy, a ktoś odpoczywa.

PARTER – STREFA DZIENNA I PRACA		
Salon z jadalnią	**27,66 m²**	centralna przestrzeń domu na wspólne posiłki i wieczory
Kuchnia	**9,25 m²**	otwarta na salon
Pokój	**7,67 m²**	gabinet do pracy hybrydowej, pokój gościnny lub pokój dla seniora, który nie musi pokonywać schodów
Łazienka	**3,11 m²**	na tej samej kondygnacji co pokój – gość lub senior nie musi korzystać ze schodów
Wiatrołap	**6,84 m²**	
Kotłownia	**4,36 m²**	pomieszczenie techniczne pod przyszłe źródło ciepła
Garaż	**16,46 m²**	w bryle domu, z bezpośrednim wejściem do domu

PIĘTRO – STREFA PRYWATNA		
Pokój 1	**20,89 m²**	naturalna sypialnia główna
Garderoba	**5,15 m²**	przy pokoju 1
Pokój 2	**9,72 m²**	sypialnia dziecka lub drugi gabinet
Pokój 3	**8,63 m²**	sypialnia dziecka lub drugi gabinet
Łazienka	**4,75 m²**	
Pralnia	**4,47 m²**	osobne pomieszczenie – pranie nie zajmuje łazienki ani kotłowni
Korytarz	**6,87 m²**	







Agnieszka Węgłowska · **tel. 728 488 895**

Dla kogo jest ten dom

Rodzina z dziećmi
Cztery pokoje poza salonem, dwie łazienki i osobna pralnia porządkują codzienność; każdy ma swój kąt.

Osoby pracujące hybrydowo
Gabinet na parterze, oddzielony kondygnacją od sypialni na piętrze. Praca nie wchodzi do strefy odpoczynku.

Osoby dojeżdżające do Łodzi lub Warszawy
Dwie autostrady w zasięgu ok. 10 km, bez przebijania się przez miasto.

Rodziny wielopokoleniowe
Pokój i łazienka na parterze pozwalają zamieszkać razem z seniorem bez schodów.

Kupujący, którzy chcą wykończyć dom po swojemu
Bez remontu po poprzednich właścicielach i bez płacenia za ich wybory.

Lokalizacja – Leonardów

Leonardów to wieś w gminie Zgierz, położona między Zgierzem a Strykowem, z zabudową jednorodzinną i dużą ilością zieleni. Jednocześnie autostrady A1 i A2 przebiegają w promieniu ok. 10 km, co jest rzadkim połączeniem spokoju i dostępności.

Odległości

Stryków	**ok. 7 km**
Zgierz	**ok. 8 km**
Łódź	**ok. 13 km**
Najbliższy węzeł A2 – Stryków	**ok. 6,7 km**
Warszawa (A2)	**118 km**



Agnieszka Węgłowska · **tel. 728 488 895**

Dokumentacja i stan prawny

Przed wprowadzeniem oferty na rynek przeanalizowaliśmy dokumenty nieruchomości. Komplet udostępniamy zainteresowanym kupującym przed prezentacją.

Forma własności	własność
Księga wieczysta	założona – dział III i IV wolne od obciążeń
Przeznaczenie terenu	decyzja WZ
Pozwolenie na budowę	prawomocne i ostateczne
Pozwolenie na użytkowanie	w trakcie realizacji

Projekt budowlany	dostępny do wglądu
Dziennik budowy	dostępny do wglądu
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni
Świadectwo charakterystyki energetycznej	w trakcie

> **Możesz przyjść na prezentację z własnym inspektorem budowlanym** – udostępnimy mu cały budynek i dokumentację.



Koszty zakupu – bez niespodzianek

- **Taksa notarialna** – według maksymalnych stawek z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r., powiększona o 23% VAT; zależy od ceny nieruchomości.
- **Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)** – 2% ceny przy zakupie od osoby fizycznej. Jeśli to Twój pierwszy dom lub mieszkanie, możesz skorzystać ze zwolnienia z PCC. Warunek: wcześniej nie byłeś(-aś) właścicielem ani współwłaścicielem mieszkania lub domu – wyjątkiem jest udział do 50% odziedziczony w spadku. Przy kilku kupujących warunek muszą spełnić wszyscy.
- **Opłaty sądowe** – wpis prawa własności do księgi wieczystej oraz, przy kredycie, wpis hipoteki.
- **Wynagrodzenie biura** – kupujący nie płaci nam prowizji. Reprezentujemy w tej transakcji sprzedającego i mówimy o tym otwarcie. Prezentacja nie wymaga podpisywania żadnej umowy.

Finansowanie

Jeśli kupujesz z kredytem, możemy połączyć Cię z ekspertem kredytowym mFinanse. Ekspert porówna oferty banków pod kątem kredytu hipotecznego, przygotuje wniosek i zaplanuje harmonogram tak, by termin wypłaty środków był zgodny z terminem aktu notarialnego. Konsultacja jest bezpłatna.

Przy domu w stanie deweloperskim warto od razu zaplanować finansowanie wykończenia – część banków pozwala uwzględnić je w kredycie.

Umów prezentację

Zadzwoń lub napisz – ustalimy termin, który pasuje do Twojego kalendarza.

Pracujemy siedem dni w tygodniu.

AGENT NIERUCHOMOŚCI

Agnieszka Węgłowska

3M Estate

728 488 895

Nota prawna. Opis oferty sporządzono na podstawie oględzin nieruchomości, dokumentów oraz informacji uzyskanych od właściciela. Może podlegać aktualizacji i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. Zdjęcia i opis są własnością 3M ESTATE sp. z o.o.; ich kopiowanie i wykorzystywanie bez zgody biura jest zabronione.