najlepszedzialki.pl

Działka z WZ na 18 lokali 9 budynków wolnostojących - Dąbrówka-Strumiany

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 1 238 900 / 65,00 zł/m²

Województwo:	Łódzkie	Obręb:	
Powiat:	Zgierski	Arkusz:	
Gmina:	Zgierz	Nr działki:	
Miejscowość:	Dąbrówka-Strumiany	GPS:	,

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	19060 m²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM:	m²
Obwód:	0 m
Rodzaj prawa:	własność
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Uzbrojenie:	prąd,woda,kanalizacja sanitarna
Ogrodzenie:	nie
Rodzaj nawierzchni	droga o nawierzchni asfaltowej

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Łódzkie
Powiat:	Zgierski
Gmina:	Zgierz
Miejscowość:	Dąbrówka-Strumiany

OPIS

OFERTA INWESTYCYJNA: DZIAŁKA Z WYDANYMI WARUNKAMI ZABUDOWY DLA DEWELOPERA - 9 DOMÓW WOLNOSTOJĄCYCH, CZYLI REALNIE MOŻNA UZYSKAĆ 18 LOKALI, CO DAJE BARDZO KORZYSTNĄ CENĘ DO JEDNOSTKI MIESZKALNEJ.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości **Dąbrówka Strumiany (gmina Zgierz)**, oznaczona jako działka nr ew. 130 o powierzchni **19 060 m²** (1,9060 ha).
Dla terenu wydano prawomocną i ostateczną **Decyzję o warunkach zabudowy (Nr 284/2026)** na realizację osiedla domów jednorodzinnych.

PARAMETRY TECHNICZNO-URBANISTYCZNE (ZGODNIE Z DECYZJĄ WZ):

- **Rodzaj inwestycji:** Budowa **9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych** wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- **Wskaźnik powierzchni zabudowy: 10,13%**.
- **Intensywność zabudowy:** Nadziemna od **0,1 do 0,2**.
- **Szerokość elewacji frontowej: 14,77 m** (tolerancja do 20%).
- **Wysokość zabudowy:** Od **7,0 m do 7,90 m**.
- **Geometria dachu:** Dwuspadowy (symetryczny) lub wielospadowy, o kącie nachylenia **25°–36°**, kierunek głównej kalenicy równoległy.
- **Powierzchnia biologicznie czynna:** Minimum **89,69%**.
- **Infrastruktura techniczna:**
  - **Woda:** Z gminnej sieci wodociągowej.
  - **Kanalizacja:** Bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków (do czasu rozbudowy sieci).

- **Energia elektryczna:** Planowane przyłącze do sieci PGE Dystrybucja S.A..

- **Dostęp do drogi publicznej:** Bezpośredni wjazd z powiatowej drogi asfaltowej nr 5106E (dz. nr ew. 127).

LOKALIZACJA I KOMUNIKACJA:

Nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrym skomunikowaniem z aglomeracją łódzką oraz dostępem do infrastruktury społecznej.

- **Dojazd do Łodzi i Zgierza:**
  - **Zgierz (centrum):** ok. 7–9 km (ok. 10 minut jazdy samochodem).
  - **Łódź (północna granica / Bałuty):** ok. 12–15 km (ok. 15–20 minut jazdy).
  - **Autostrada A2 / Węzeł Zgierz:** ok. 8 km, co ułatwia szybki wyjazd w kierunku Warszawy i Poznania.
- **Infrastruktura towarzysząca i punkty usługowe:**
  - **Szkoła Podstawowa i Przedszkole:** Szkoła Podstawowa w Dąbrówce Wielkiej oddalona o ok. 3–4 km.
  - **Sklepy i usługi:** Podstawowe punkty handlowo-usługowe oraz markety w Dąbrówce Wielkiej i w pobliskim Zgierzu.
- **Otoczenie:** Cicha, zielona okolica w otoczeniu nowej zabudowy jednorodzinnej , położona poza obszarami prawnie chronionymi (poza otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich).

SZACOWANA ANALIZA FINANSOWA I SZACOWANA STOPA ZWROTU (ROI):
Poniższy szacunek uwzględnia przychód ze sprzedaży **9 budynków** w stanie deweloperskim, przy założeniu powierzchni całkowitej jednego budynku na poziomie ok. 130 m^2 (co odpowiada dopuszczalnej szerokości elewacji 14,77 m i pow. zabudowy ok. 130–150 m^2).

1. Założenia przychodowe:

- **Liczba budynków:** 9 szt.
- **Cena sprzedaży 1 budynku:** 780 000 PLN netto/brutto
- **Przychód całkowity (Przychód): 7 020 000 PLN**

2. Założenia kosztowe (Koszty kwalifikowane inwestycji):

- **Powierzchnia 1 domu:** ok. 130 m^2
- **Suma powierzchni całkowitej (9 domów):** 1 170 m^2
- **Koszt budowy (stan deweloperski):** 4 200 PLN / m^2
- **Koszt budowy 9 domów:** 1 170 m^2 × 4 200 PLN = **4 914 000 PLN**
- **Szacowane koszty uzbrojenia terenu, dróg wewnętrznych i projektów:** ok. 350 000 PLN
- **Łączny koszt realizacji inwestycji (CAPEX bez zakupu gruntu): 5 264 000 PLN**

3. Wynik finansowy i rentowność:

- **Zysk operacyjny brutto (przed zakupem gruntu): 1 756 000 PLN**
- **Wskaźnik zwrotu z kosztów realizacji (ROIC): 33,36%**

Działka stanowi gotowy produkt inwestycyjny do natychmiastowego rozpoczęcia prac projektowych i wystąpienia o pozwolenie na budowę.

link do filmu: https://youtu.be/LSu_JlgHs34 Mariusz Kurzawa
tel.: 501 463 082
e-mail: m.kurzawa@muvon.pl

Sebastian Szefel
tel.: 512 329 795
e-mail: s.szefel@muvon.pl

Powyższa oferta ma charakter informacyjny i nie jest ofertą w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Opis nieruchomości został sporządzony na podstawie informacji uzyskanych od właściciela i może być aktualizowany.

Skontaktuj się z nami w celu zapoznania się ze szczegółami oferty.

Doradcy finansowi współpracujący z Muvon Nieruchomości pomagają w organizacji wszystkich formalności niezbędnych do uzyskania kredytu.

Zapraszamy również do naszego oddziału:
Muvon Łódź Centrum | 90-039 Łódź, ul. Nawrot 85a/2 (wejście od ul. Wysokiej), tel.: 42 307 24 61 Kontakt: Mariusz Kurzawa tel: 501463082 m.kurzawa@muvon.pl

DANE KONTAKTOWE

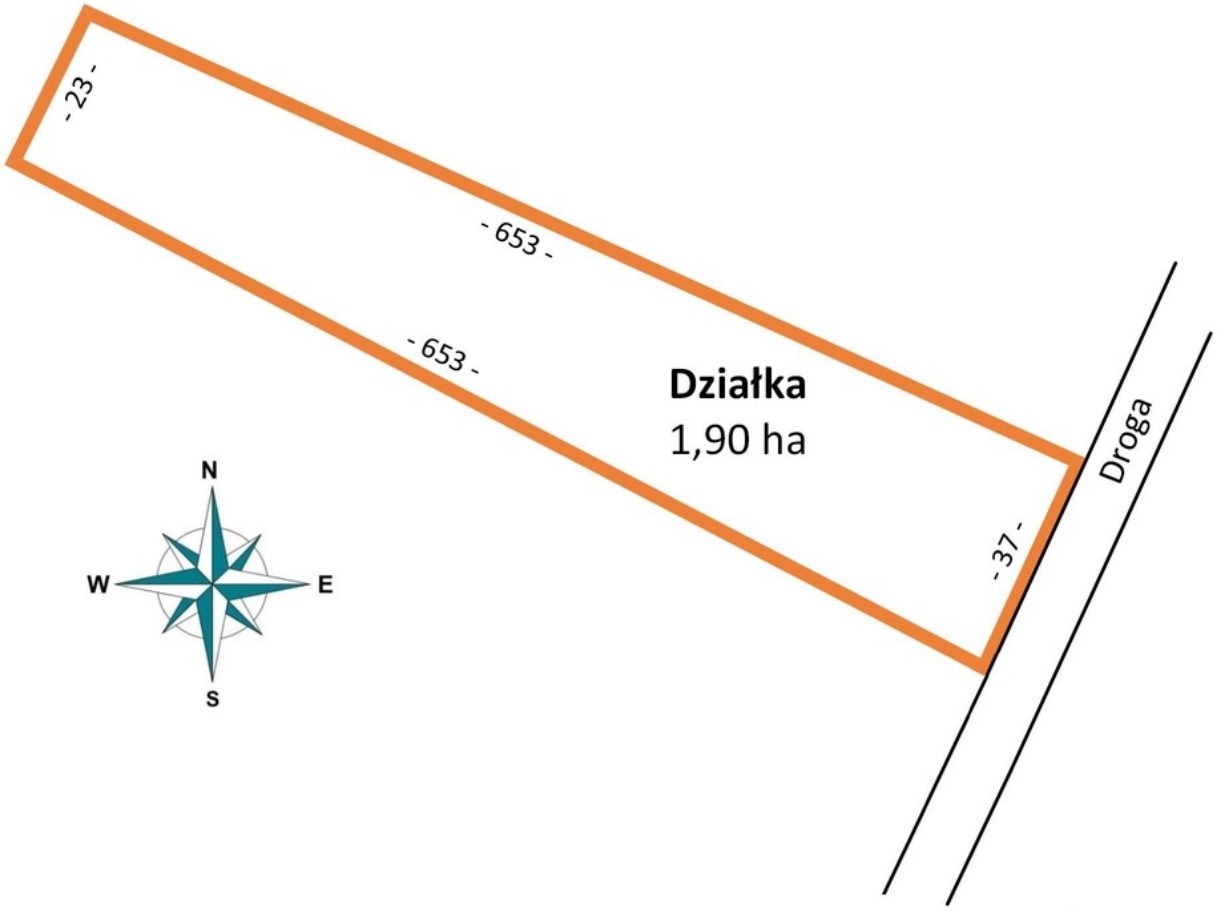
Telefon:	501463082
Email:	m.kurzawa@muvon.pl
Osoba kontaktowa:	**Muvon Nieruchomości** Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-06-19 17:30:07

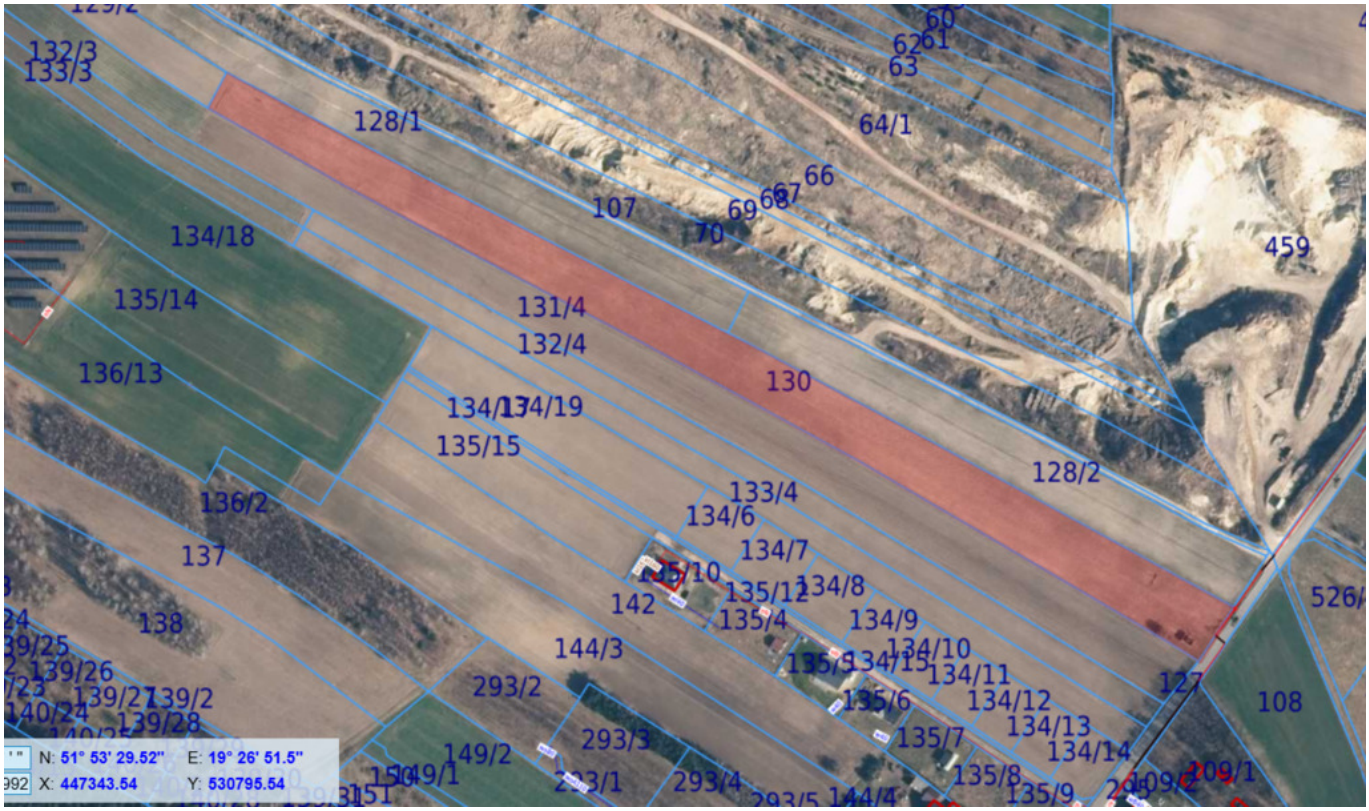
ZDJĘCIA







Rzut przybliżony. Służy jedynie celom poglądowym, nie może być podstawą prac budowlanych.




Marianka














muvon
Na sprzedaż
512 329 795

