

OKAZJA DLA DEWELOPERA DZIAŁKA 847M2 Z WZ NA BUDYNEK WIEŁORODZINNY ŁÓDŹ - Łódź-Górna

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 698 000 / 824,09 zł/m²

Województwo:	Łódzkie	Obręb:
Powiat:	Łódź	Arkusze:
Gmina:	Łódź-Górna	Nr działki:
Miejscowość:	Łódź-Górna	GPS:

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	847 m ²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM: m ²	
Obwód:	0 m
Rodzaj prawa:	własność

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

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Łódzkie
Powiat:	Łódź
Gmina:	Łódź-Górna
Miejscowość:	Łódź-Górna

OPIS

Gotowy projekt inwestycyjny! Działka z WZ na budynek wielorodzinny – Łódź, ul. Browarna

Lokalizacja: Łódź, ul. Browarna (niedaleko ogrodów Geyera)

Powierzchnia: 847 m² |

Wymiary: ok. 20,8 m (front) x 40,9 m

Przeznaczenie: Budownictwo wielorodzinne (z prawomocną decyzją WZ!)

DLACZEGO WARTO?

Szukasz bezpiecznej lokaty kapitału z gwarancją szybkiego startu budowy?

Ta działka posiada wydaną i precyzyjną decyzję o Warunkach Zabudowy (WZ) na budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym!

Omijasz miesiące urzędowych formalności i procedur – kupujesz grunt gotowy pod projektowanie.

KLUCZOWE PARAMETRY Z DECYZJI WZ:

- **Rodzaj inwestycji:** Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym.
- **Wskaźnik powierzchni zabudowy:** Bardzo atrakcyjny, od 25% do aż 38% powierzchni działki.
- **Szerokość elewacji frontowej:** Od 10,5 m do 13,5 m (idealnie wpisuje się w strukturę działki).
- **Wysokość:** Do 9 m w kalenicy (dach płaski 1°-10°), co pozwala na optymalne zaprojektowanie nowoczesnej, kilkukondygnacyjnej bryły.
- **Linia zabudowy:** Obowiązująca, precyzyjnie wyznaczona od ul. Browarnej.

Decyzja WZ narzuca racjonalne i przewidywalne ramy projektowe:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy: Od 0,25 do 0,38 (maksymalny rzut budynku: około 321 m²).
- Szerokość elewacji frontowej: 10,5 m – 13,5 m od strony ul. Browarnej.
- Geometria i gabaryty dachu: Dach płaski (kąt nachylenia 1 - 10 stopni). Wysokość kalenicy głównej / attyki: 5,5 m do 9,0 m.
- Liczba kondygnacji: Parametry wysokościowe pozwalają na realizację 3 kondygnacji nadziemnych (np. Parter + 2 Piętra w nowoczesnej bryle z dachem płaskim), przy zachowaniu normatywnej wysokości pomieszczeń mieszkalnych.
- Ograniczenia wysokościowe: Inwestycja leży w strefie powierzchni ograniczających Portu Lotniczego Łódź, jednak dopuszczone w WZ 9,0 m mieści się w bezpiecznym buforze pionowym

SZACOWANA CHŁONNOŚĆ GRUNTU (ESTYMACJA PUM):

Przy maksymalnym wykorzystaniu wskaźnika zabudowy (38%) oraz optymalnym rozkładzie pionowym, szacowany potencjał inwestycji kształtuje się następująco:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy (rzut): około 321 m².
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 3 (Kameralny budynek typu villa miejska / apartamentowiec).

- Całkowita powierzchnia nadziemna (brutto): około 960 m².
- Szacowany współczynnik sprawności rzutu (PUM do powierzchni brutto): około 80-82%.
- Potencjalny PUM (Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna): około 750 m² – 780 m² PUM.
- Kondygnacja podziemna: Hala garażowa (WZ wprost wskazuje garaż podziemny, co pozwala uwolnić 100% powierzchni biologicznie czynnej na poziomie terenu).

ANALIZA FINANSOWA (KPI):

- **Cena transakcyjna: 698 000 PLN.**
- Koszt zakupu gruntu na **1 m² PUM: około 895 PLN / m² PUM** (Wskaźnik znacznie poniżej średniej rynkowej dla łódzkiej dzielnicy Górna, gwarantujący wysoką marżę deweloperską).
- Lokalizacja: Popytowa strefa niedaleko Ogrodów Geyera. Doskonała płynność sprzedażowa lokali 1 i 2-pokojowych (segment premium lub najem długoterminowy ze względu na bliskość infrastruktury miejskiej).

STAN I UZBROJENIE DZIAŁKI:

- **Kształt i wymiary:** Regularny prostokąt o wymiarach 20,8 m x 40,9 m – łatwy do zagospodarowania.
- **Dojazd:** Bezpośredni, komfortowy dojazd z publicznej drogi asfaltowej.
- **Media:** Prąd i woda znajdują się bezpośrednio na działce, zaś kanalizacja i gaz w ulicy przy działce.
- **Stan:** Działka jest w całości ogrodzona.
- **Identyfikacja:** Numer ewidencyjny działki: 52, obręb G-12.

ATRAKCYJNA LOKALIZACJA:

Ulica Browarna to świetny punkt na mapie Łodzi, łączący spokój z doskonałym dostępem do infrastruktury miejskiej.

- Bliskość parków i terenów rekreacyjnych.
- Świetna komunikacja z centrum miasta oraz kluczowymi uczelniami (ogromny potencjał na wynajem lub szybką sprzedaż mieszkań).
- Pełne zaplecze handlowo-usługowe w najbliższej okolicy.

Zainwestuj mądrze i bez ryzyka utraty czasu na formalności!

Zapraszamy do kontaktu i szczegółowej analizy dokumentów! Serdecznie zapraszamy do kontaktu w celu uzyskania dodatkowych informacji oraz umówienia się na prezentację nieruchomości.

Marzena Kisielska
tel.: 513 156 193
e-mail: m.kisielska@muvon.pl

Karolina Pawłowska-Reguła
tel.: 605 40 41 42
e-mail: k.pawlowska@muvon.pl

strona internetowa: www.muvon.pl

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

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.

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: Karolina Pawłowska tel: 605404142 k.pawlowska@muvon.pl

DANE KONTAKTOWE

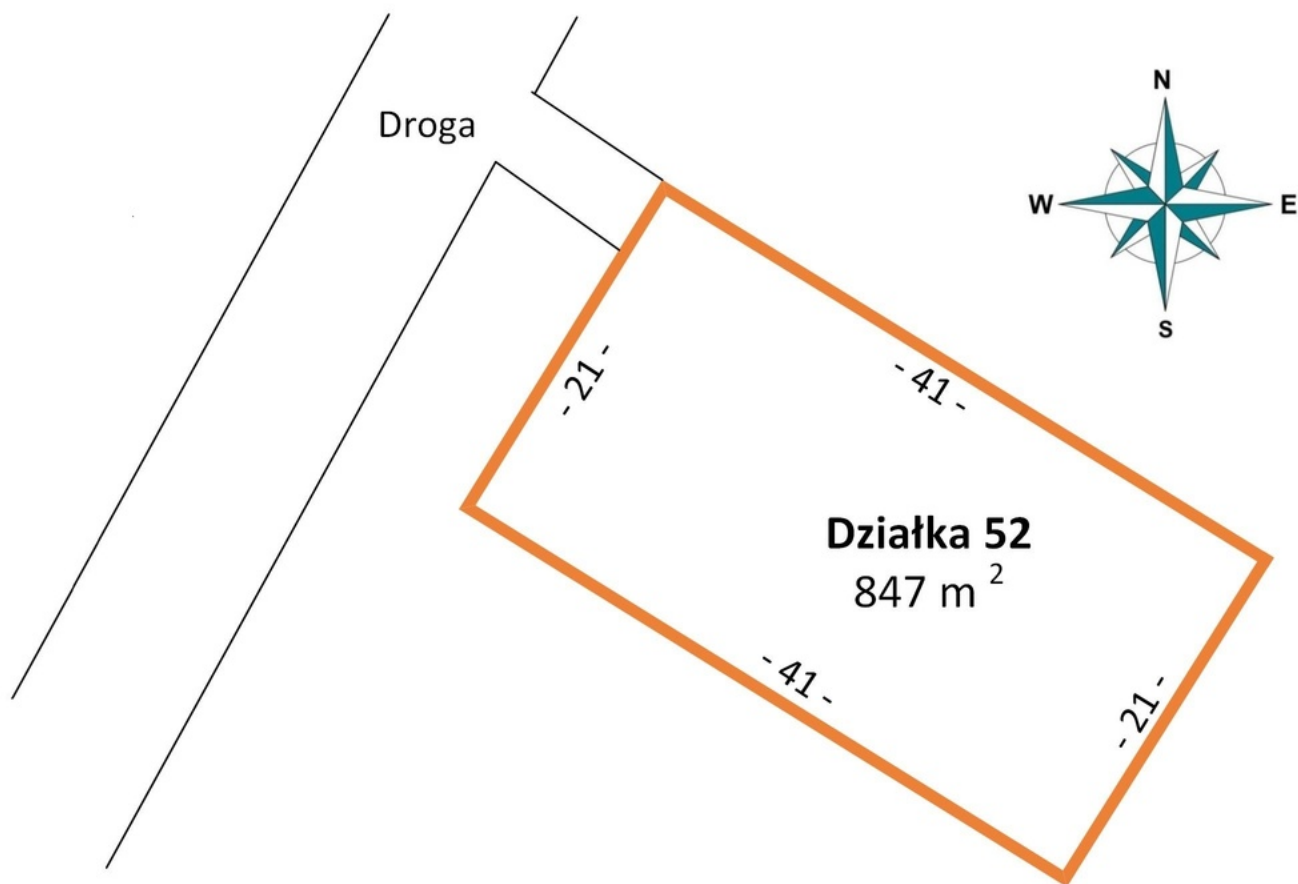
Telefon: 605404142
Email: k.pawlowska@muvon.pl
Osoba kontaktowa:

The logo for Muvon, featuring the word "muvon" in orange and "nieruchomości" in smaller blue text below it.

Muvon Nieruchomości
Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-10-30 15:45:04





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