najlepszedzialki.pl

Działka inwestycyjna 9775 m Magazyn 622 m DW631 - Skrzeszew

Oferta działki nr identyfikatora 140805_2.0001.687/1



Cena: 1 375 000 / 140,66 zł/m²

Województwo:	Mazowieckie	Obręb:	
Powiat:	legionowski	Arkusz:	
Gmina:		Nr działki:	
Miejscowość:	Skrzeszew	GPS:	52.4538900, 20.9174500

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	9775 m²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM:	m²
Obwód:	0 m
Ulica:	Kościelna
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę handlową/usługową
Uzbrojenie:	prąd,woda,gaz
Ogrodzenie:	tak
Rodzaj nawierzchni	droga o nawierzchni asfaltowej

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Mazowieckie
Powiat:	legionowski
Miejscowość:	Skrzeszew

OPIS

NOWA OFERTA: 20.11.2026
BIURA NIERUCHOMOŚCI ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY

Na sprzedaż nieruchomość inwestycyjna o powierzchni 9775 m² (0,98 ha), położona w Skrzeszewie, gmina Wieliszew, powiat legionowski, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej DW631 i zaledwie 200 m od DW632.

Nieruchomość wyróżnia się bardzo dobrą ekspozycją i widocznością z ruchliwej trasy, dogodnym położeniem komunikacyjnym oraz dużą powierzchnią gruntu.

Na działce znajduje się budynek magazynowy o powierzchni ok. 622 m², który może stanowić zaplecze dla działalności gospodarczej.

To interesująca propozycja zarówno dla przedsiębiorców poszukujących nieruchomości na potrzeby własnej firmy, jak i inwestorów rozważających rozwój działalności handlowej, usługowej lub magazynowej w dłuższej perspektywie.

NAJWAŻNIEJSZE ATUTY
Powierzchnia 9775 m² - niemal 1 hektar gruntu
Bezpośrednie sąsiedztwo DW631 - doskonała widoczność z drogi
Tylko 200 m od DW632 - dogodny dojazd do Legionowa i Warszawy
Istniejący budynek magazynowy o powierzchni ok. 622 m²
Możliwość remontu istniejącej zabudowy w zakresie dopuszczonym przepisami
Usługowy kierunek zagospodarowania wskazany w dotychczasowym Studium
Opracowanie architektoniczne z 2025 roku prezentujące potencjał dalszego rozwoju nieruchomości - dostępne dla zainteresowanych
Energia elektryczna na działce, pozostałe media w pobliżu
Jeden właściciel, księga wieczysta bez obciążeń

LOKALIZACJA - SKRZESZEW, GMINA WIELISZEW
Nieruchomość położona jest w atrakcyjnej lokalizacji komunikacyjnej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej DW631, około 200 metrów od DW632.

Dużym atutem jest ekspozycja nieruchomości z trasy, szczególnie istotna dla działalności handlowej i usługowej, w której znaczenie mają widoczność, rozpoznawalność oraz dogodny dojazd.

W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują stacja kontroli pojazdów oraz popularna myjnia samochodowa.

Lokalizacja zapewnia dogodne połączenie z Wieliszewem, Legionowem i Warszawą.

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA I POTENCJAŁ INWESTYCYJNY
Na terenie nieruchomości znajduje się budynek magazynowy o powierzchni ok. 622 m², który może zostać wyremontowany i dostosowany do potrzeb przyszłego użytkownika, w granicach obowiązujących przepisów.

Istniejąca zabudowa stanowi istotny atut dla przedsiębiorców poszukujących nieruchomości z zapleczem magazynowym.

Dodatkowym walorem jest potencjał dalszego rozwoju nieruchomości.

W 2025 roku przygotowano opracowanie architektoniczne przedstawiające koncepcję realizacji dwukondygnacyjnego

obiektu handlowo-usługowego o powierzchni ok. 1600 m².

Przykładowe rozwiązanie funkcjonalne obejmuje:

Parter - salon sprzedaży, sklep, showroom lub powierzchnia usługowa
Piętro - biura, gabinety lub dodatkowa powierzchnia usługowa
Opracowanie przewiduje również możliwość zagospodarowania ok. 2900 m² terenu pod zabudowę i utwardzenie.

Przedstawiona koncepcja ma charakter projektowy i obrazuje potencjał nieruchomości, a jej realizacja wymaga uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych.

MOŻLIWE KIERUNKI WYKORZYSTANIA
Ze względu na lokalizację, powierzchnię i istniejącą zabudowę nieruchomość może zainteresować firmy oraz inwestorów rozważających:

Magazyn lub zaplecze logistyczne
Siedzibę firmy z częścią magazynową
Salon sprzedaży lub showroom
Sklep lub skład materiałów budowlanych
Centrum handlowo-usługowe
Obiekt biurowo-usługowy
Inwestycję komercyjną z przeznaczeniem na wynajem
Możliwość realizacji poszczególnych funkcji wymaga weryfikacji zgodności z przepisami i uzyskania stosownych decyzji.

SYTUACJA PLANISTYCZNA
Nieruchomość nie jest obecnie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a dla gminy nie został jeszcze uchwalony plan ogólny.

Dotychczasowe Studium wskazuje dla tego terenu kierunek zagospodarowania usługowego.

Brak obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych oznacza, że realizacja nowej zabudowy może wymagać dodatkowych procedur i dłuższego horyzontu inwestycyjnego.

Istniejący budynek magazynowy daje natomiast możliwość rozważenia wykorzystania nieruchomości w oparciu o obecną zabudowę, w szczególności poprzez jej remont, z zachowaniem wymagań obowiązującego prawa.

Nieruchomość może więc zainteresować zarówno przedsiębiorcę poszukującego istniejącego zaplecza magazynowego, jak i inwestora z długoterminową strategią rozwoju.

MEDIA I INFRASTRUKTURA
Energia elektryczna
Woda - około 100 m od działki
Gaz - w drodze
Światłowód - w drodze
Warunki przyłączenia poszczególnych mediów wymagają uzgodnienia z gestorami sieci.

STAN PRAWNY I DANE EWIDENCYJNE
Lokalizacja: Skrzeszew, gmina Wieliszew, powiat legionowski
Powierzchnia: 9775 m²
Numer działki: 687/1
Identyfikator ewidencyjny: 140805_2.0001.687/1
Oznaczenia w ewidencji gruntów:
B - tereny mieszkaniowe: 2288 m²
R - grunty orne: 7487 m²
Jeden właściciel
Księga wieczysta bez obciążeń
Dostępna dokumentacja nieruchomości, w tym opracowanie architektoniczne z 2025 roku

DLACZEGO WARTO ZAINTERESOWAĆ SIĘ TĄ NIERUCHOMOŚCIĄ?
Blisko 1 hektar gruntu przy DW631, bardzo dobra ekspozycja z drogi, istniejący magazyn o powierzchni ok. 622 m² oraz koncepcja przyszłej zabudowy usługowo-handlowej tworzą interesującą propozycję na rynku nieruchomości

komercyjnych w okolicach Legionowa i Warszawy.

To nieruchomość oferująca możliwość wykorzystania istniejącej zabudowy oraz potencjał rozwoju w dłuższej perspektywie.

Zapraszam do kontaktu, zapoznania się z dokumentacją oraz umówienia prezentacji nieruchomości.

Nasze biuro nieruchomości jest członkiem **Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników** w **Obrocie Nieruchomościami** (**WSPON**). Korzystamy z **systemu wymiany ofert MLS** i ściśle przestrzegamy zarówno **kodeksu etyki**, jak i **standardów zawodowych WSPON**.

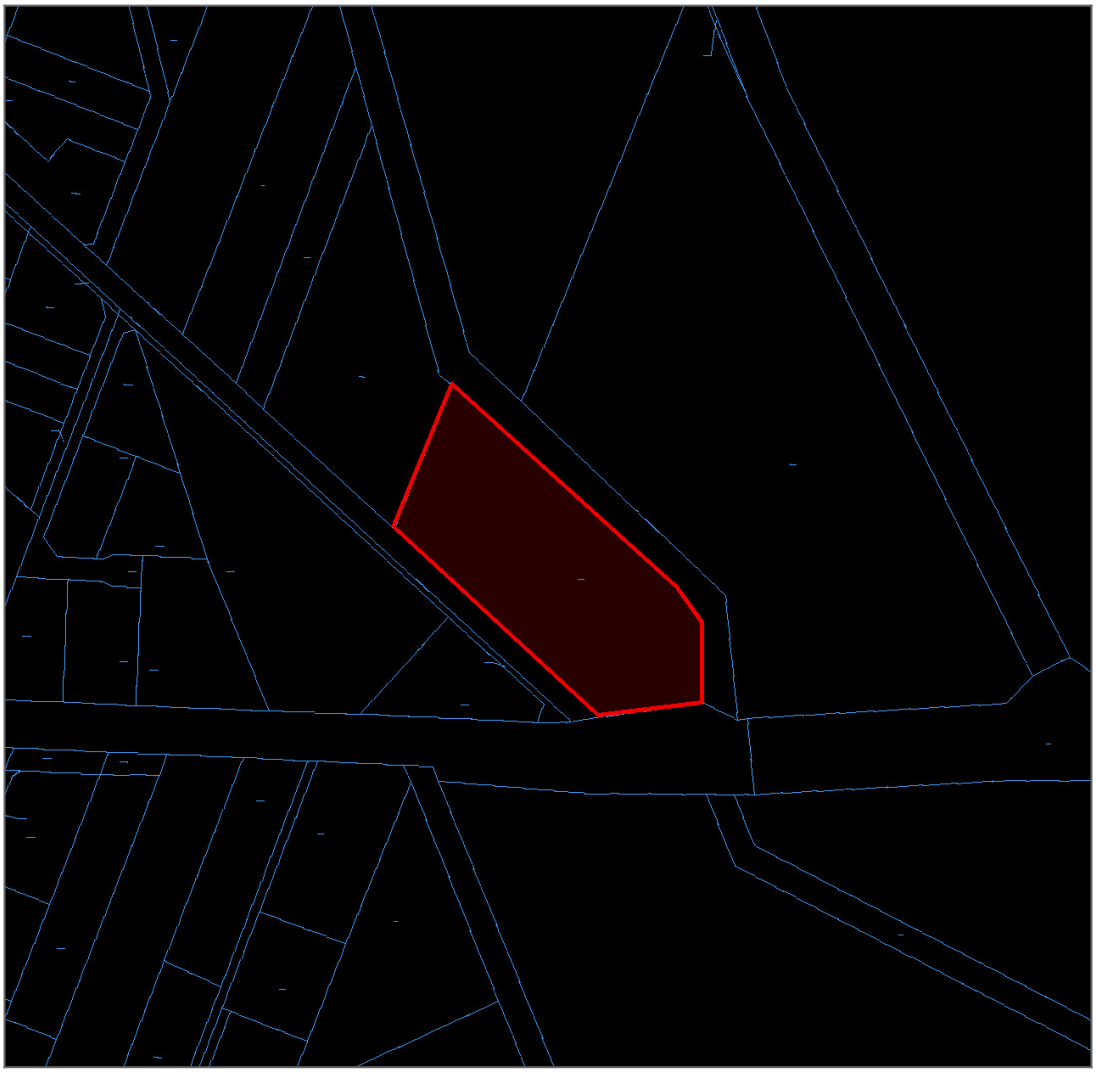
Niniejsze ogłoszenie nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu przepisów prawa i ma charakter informacyjny.

DANE KONTAKTOWE

Telefon:	606 555 000
Email:	biuro@danielzadrozny.pl
Osoba kontaktowa:	**Daniel Zadrożny Nieruchomości** Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-11-20 08:30:05

PARAMETRY DZIAŁKI



źródło mapy: geoportal.gov.pl

Legenda:

obrys przedmiotowej działki

granice działek ewidencyjnych

ZDJĘCIA






631 Nieporęt
631 Nowy Dwór Maz.




631 Warszawa
631 Nieporęt
Wieliszew
632
Nasielsk




Skrzeszew


Skrzeszew
631
631
Modlińska
PONIATÓW
Wieliszew
Kościelna
Dino
Zegrze Południowe
61
631
631
632
Kąpielisko Dzika Plaża
RYBAK
Suwalna
Suwalna
DERLACZ
Łajski
11 min
7,6 km
632
61
12 min
8,1 km
13 min
8,7 km
Auto Serwis MOCNE AUTA | Mechanik w Warszawe, Le...
III PARCELA
Chotomów
Stanisławów Drugi
Kolejowa
61
PRZYSTANEK
Legionowo
Wola Aleksandra
Arena Legionowo
632
GRUDZIE

