



Numer oferty	22795
Rynek	wtórny
Powierzchnia działki	847 m <sup>2</sup>
Typ zabudowy	obiekt stylowy
Materiał budynku	cegła
Rok budowy	1905

## OPIS OFERTY

Zapraszamy do zapoznania się z niepowtarzalną ofertą **Villa Colonia** mieszczącą się przy ul. Rapackiego 14 we Wrocławiu.

Oferta dostępna tylko w biurze SDP Nieruchomości.

Villa Colonia to niepowtarzalne miejsce. Budynek został wzniesiony jako jedna z kilku okazałych rezydencji na Krzykach prawdopodobnie w 1905 roku. **Villa Colonia odegrała szczególną rolę w historii miasta w okresie II wojny światowej - to właśnie tu podpisano akt kończący działania wojenne na terenie Wrocławia (wtedy Breslau) 6 maja 1945 roku i zapanował tak upragniony (s)pokój.** Stół, przy którym odbyło się podpisanie dokumentu zachował się do dnia dzisiejszego i stanowi część wyposażenia obiektu.

**Powierzchnia całkowita:** 586,17 m<sup>2</sup> **Powierzchnia działki:** 847 m<sup>2</sup>

Zestawienie powierzchni:

**Przyziemie: 189,06 m<sup>2</sup>**

**Parter: 122,82 m<sup>2</sup> + taras 35,01 m<sup>2</sup>** (wiatrołap, hall, gabinet, salon, biuro, klatka schodowa oraz sanitariat)

**Piętro: 113,55 m<sup>2</sup> + loggie: 4,12 m<sup>2</sup>** (dwa pokoje gościnne, sypialnia, kuchnia, łazienka, wc, pralnia, korytarz z klatką schodową)

**Poddasze (mierzone po podłodze): 121,61 m<sup>2</sup>,** metraż w strefie 1,95 m: 93,66 m<sup>2</sup> (dwa pokoje gościnne wraz ze schowkami gospodarczymi, wc, korytarz z klatką schodową)

**Strych: ok. 20 m<sup>2</sup>** (dostępny z poddasza poprzez składane, schowane w stropie schody)

Do północnej części budynku przylega garaż zlokalizowany na poziomie otaczającego terenu.

**Villa Colonia** to jedyne miejsce o takim charakterze we Wrocławiu.

### **Villa Colonia to doskonała nieruchomość:**

- dla osób prywatnych o wysmakowanym guście architektonicznym, poszukujących nieruchomości wyjątkowej, jedynej w swoim rodzaju;
- dla osób planujących stworzenie domu rodzinnego, wielopokoleniowego;
- dla dużych rodzin poszukujących budowli funkcjonalnej, z własnym ogrodem i w dobrej lokalizacji;
- dla biznesu.

Przyziemie gospodarcze składające się z prawie 190 m<sup>2</sup> powierzchni jest częścią, w której wcześniej prowadzone były prace z zakresu metaloplastyki. Po wykonaniu prac remontowo-wykończeniowych z powodzeniem może pełnić funkcje mieszkalną, biurową lub inną, zgodną z wizją właściciela. Pozostała część domu nie wymaga nakładów finansowych i żadnych prac remontowych. Budynek poddano kompleksowej renowacji ukończonej w roku 2009 na co posiadane są

stosowne dokumenty (w tym obszerne opracowanie inwentaryzacyjne wraz ze szczegółową dokumentacją rysunkową).

Do wnętrza willi prowadzą trzy wejścia: główne, od strony ogrodu oraz dwa gospodarcze prowadzące do części przyziemia.

#### **Otoczenie nieruchomości:**

Lokalizacja nieruchomości (ul. Rapackiego 14) to spokojna, willowa, zielona część Krzyków, nieopodal Parku Południowego, z bardzo dobrym wyjazdem na A4 (10 minut jazdy samochodem) i bezproblemowym dojazdem do centrum. Okolica sprzyja artystycznym inicjatywom.

#### **Specyfikacja nieruchomości:**

Klientom zainteresowanym zakupem nieruchomości udostępniony zostanie do wglądu oficjalny dokument *Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego z przyziemiem gospodarczym Villa Colonia*.

#### **Na renowację obiektu przeznaczono wysoki budżet, w ramach którego wykonano następujące prace:**

Obiekt został wyposażony w nowoczesny system ogrzewania wodnego zasilany gazem i spełniający wszelkie wymogi przepisów i norm dotyczących sprawności energetycznej i termoizolacyjnej. Przed podjęciem prac zlecono przygotowanie niezależnej ekspertyzy zawierającej szczegółowe prace pomiarowe konstrukcji budynku, przeniesienie na plan instalacji oraz inwentaryzację elementów. Po to, by planowane w jak najmniejszym stopniu naruszały istniejącą substancję budowlaną i wystrój wnętrz.

W latach 1996-2009 przeprowadzono prace remontowo-rekonstrukcyjne w całym obiekcie. Obejmowały one: przebudowę i wzmocnienie więźby dachowej wraz z odtworzeniem facjaty od strony południowej i adaptację na cele mieszkalne pomieszczeń poddasza, wymianę pokrycia dachowego z odbudową naświetli strychowych, remont i odnowienie klatki schodowej, remont elewacji, odbudowę uszkodzonej części stolarki okiennej, drewnianych żaluzji okiennych i okiennic, a także drewnianych stałych elementów wnętrz, jak np. karniszy, osłon grzejników, boazerii, stałych szaf biurowych, obramowania kołtryn, stolarki drzwiowej i parkietów, wymianę balustrad i wiele innych.

Ponadto odnowione zostało przyziemie gospodarcze, zrekonstruowano ogrodzenie frontowe wraz z furtką wejściową.

Prace miały na celu przywrócenia walorów eksploatacyjno-użytkowych i architektonicznych obiektu do poziomu rezydencjano-reprezentacyjnego jakim był w przeszłości. Po zakończeniu kompleksowej renowacji obiektu podjęto decyzję o sporządzeniu pełnej inwentaryzacji budowlanej, w której niezależny ekspert wydał opinię, że stan obiektu pozwala na prowadzenie jego prawidłowej eksploatacji w okresie kilkudziesięciu lat. Dokument inwentaryzacyjny może zostać udostępniony do wglądu podczas prezentacji nieruchomości.

#### **Zapraszamy do kontaktu:**

##### **SDP Nieruchomości**

Radosław Kuśmierz

tel: 602128527

#### **ZDJĘCIA**









