



Casă de Epocă Olimpului 74 | Certificat de Urbanism | Potențial P+1

Exclusivitate

PROPUNERE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM

SUPRAETAJARE (P+1)
VALORIFICĂ POTENȚIALUL PROPRIETĂȚII

P+1

Regim de înălțime propus
conform Certificatului
de Urbanism.

Mai mult spațiu
pentru viitorul tău.



295,000 € (2,201.49 € / mp)



Camere

5



Băi

2



Supraf. construită

142 mp



Supraf. utilă

134 mp



Supraf. teren

220 mp



Anul construcției

1904

Casă de Epocă Olimpului 74 | Certificat de Urbanism | Potențial P+1

Casă cu arhitectură de epocă, situată pe Str. Olimpului nr. 74, Sector 4, București, într-o zonă liniștită, aproape de toate utilitățile. Imobilul păstrează elemente originale de valoare — cornișă decorativă cu console, tâmplărie masivă din lemn, uși interioare înalte cu geam, ferestre cu chenare — și oferă un potențial de dezvoltare rar întâlnit în piață.

Punctul forte al ofertei: pentru acest imobil există deja Certificat de Urbanism nr. 18656/2025, emis exact în scopul de modificări interioare și exterioare, consolidare și supraetajare parțială a construcției existente (parter), rezultând o locuință cu regim P+1Ep (parter + etaj parțial). Practic, drumul către extinderea pe verticală este deja deschis din punct de vedere al reglementărilor urbanistice — un avantaj important de timp și predictibilitate pentru orice cumpărător care dorește să dezvolte imobilul.

Date tehnice și juridice

- Teren: 546 mp
- Construcție actuală: regim parter, cotă indiviză deținută de 134,45 mp din construcție (apartament nr. 1)
- Certificat de Urbanism: nr. 18656/2025 — aprobă consolidare + supraetajare parțială, rezultând P+1Ep
- Încadrare PUG: zonă M3 - subzonă mixtă, regim de construire continuu/discontinuu, înălțime maximă permisă P+4
- P.O.T. maxim: 60% (cu posibilitate de acoperire până la 75% pentru clădiri cu maximum 2 niveluri/8 m, destinate activităților comerciale)
- C.U.T. maxim: 2,5 mp ADC/mp teren
- Important: imobilul NU se află în zona de protecție a monumentelor istorice — un avantaj semnificativ, deoarece autorizarea lucrărilor nu necesită avizele suplimentare specifice clădirilor protejate
- Certificatul de urbanism poate fi folosit pentru obținerea autorizației de construire; documentație tehnică completă disponibilă pentru cumpărători interesați

Compartimentare actuală (parter)

Imobilul are o compartimentare generoasă, camere de primire, hol, bucătărie, baie, plus un culoar/circulație care leagă toate spațiile — structură ideală atât pentru locuire, cât și pentru reconversia în spații pentru activități comerciale, cabinete, birouri etc.

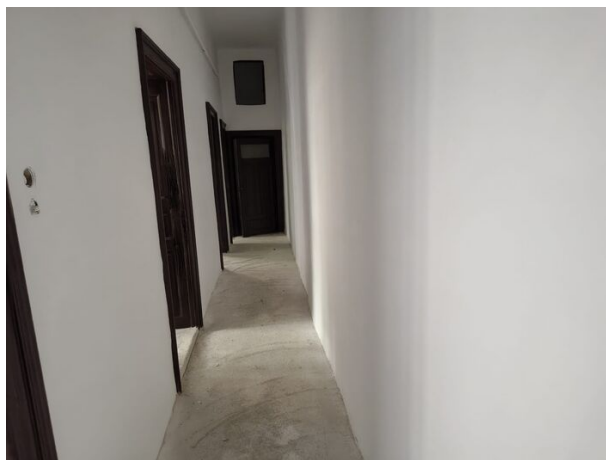
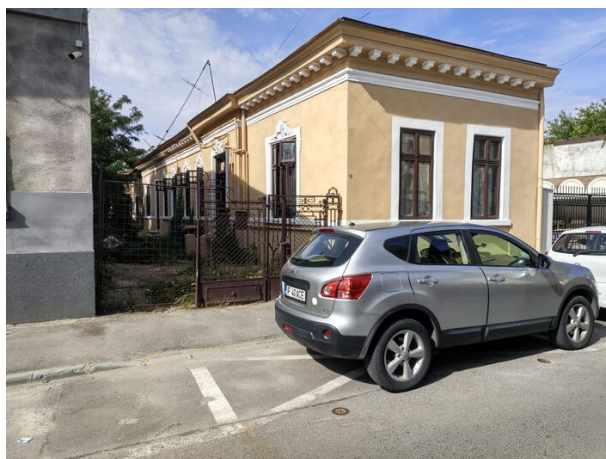
De ce este o oportunitate

- Teren generos, în intravilan, fără restricții de zonă protejată
- Documentație de urbanism deja avizată pentru extindere — economisește timp și incertitudine
- Arhitectură cu personalitate, elemente originale valoroase
- Zonă mixtă (M3), flexibilitate mare de utilizare: locuință, birouri, activități comerciale
- Potențial de suprafață utilă dublată prin supraetajare, la un preț de teren + parter existent.

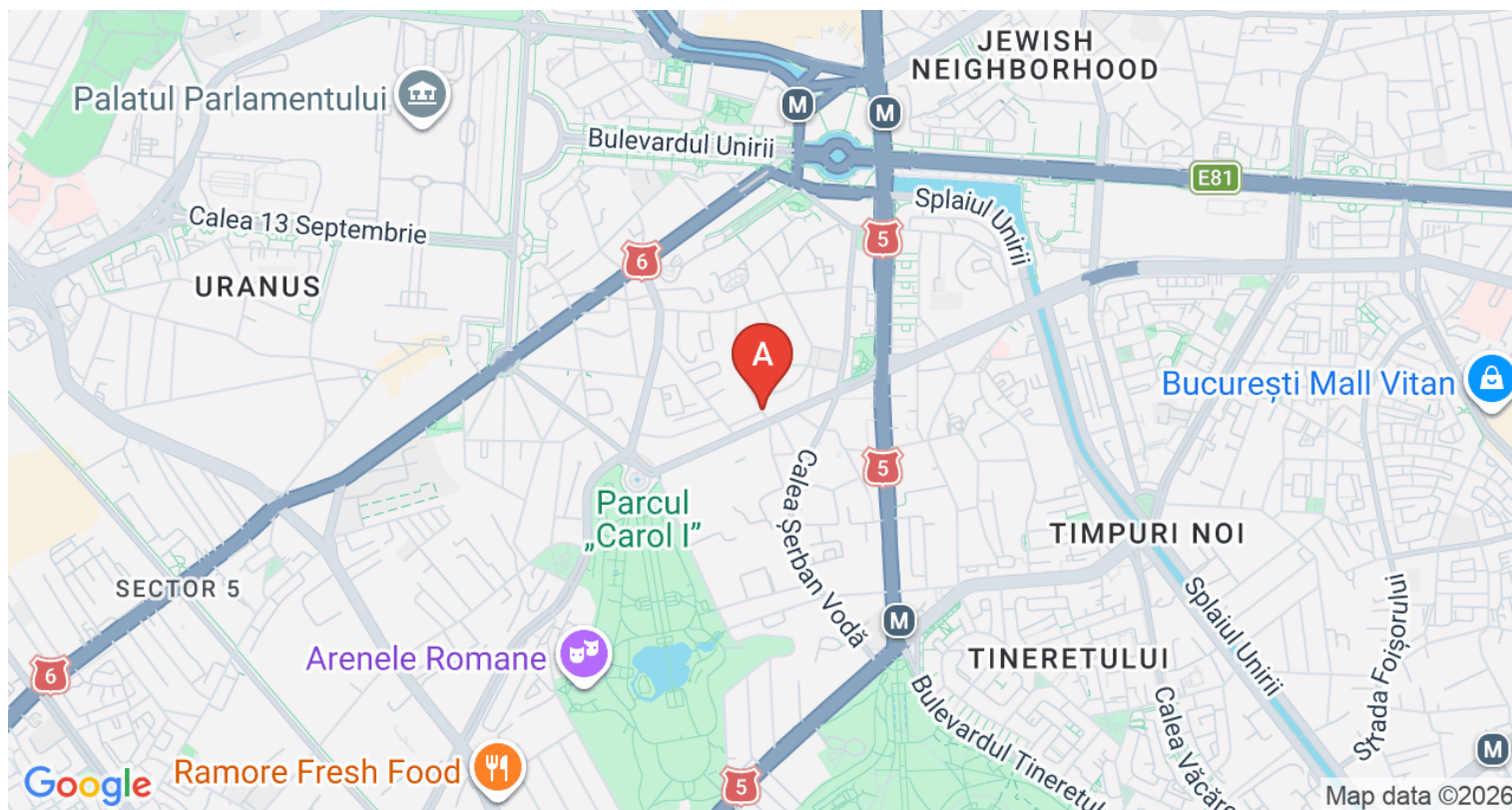
Facilități

- | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| ✓ Drumuri Asfaltate | ✓ Iluminat stradal | ✓ Uși interioare Lemn |
| ✓ Ușă intrare Lemn | ✓ Transport în comun | ✓ Nemobilat |
| ✓ Pereți Vopsea lavabilă | | |

Galerie



Localizare



Datele agentului



Mihai Tonciu

Sales Associate

0752127823

mihai.tonciu@remax.ro

REMAX Properties

Str. Docentilor nr. 9, sector 1

0213 232 045

properties.bucuresti@remax.ro

