



**=PREDANÉ= Moderný 5izb rodinný dom s peknou záhradou v Malom Raji za bezkonkurenčnú cenu!**



**299 900 €**

Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Pezinok
Obec:	Slovenský Grob
Ulica:	Pri parku
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	117.21 m <sup>2</sup>

## PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Energetický certifikát:	A
Vlastníctvo:	osobné	Parkovanie:	vlastné vyhradené
Stav:	novostavba	Voda:	verejný vodovod
Celková plocha:	117.21 m <sup>2</sup>	Krb:	predpríprava
Úžitková plocha:	117.21 m <sup>2</sup>	Zariadenie:	čiastočne
Plocha pozemku:	356 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Zastavaná plocha:	80 m <sup>2</sup>	Kanalizácia:	Verejná kanalizácia
Podlahová plocha:	117.21 m <sup>2</sup>	Materiál:	tehla
Počet podlaží:	2	Zateplený objekt:	áno
Počet izieb:	5	Terasa:	áno - 1
Kúpeľňa:	vaňa a sprchovací kút	Terasa plocha:	16 m <sup>2</sup>
Počet kúpeľní:	2	Vykurovanie:	vlastné - elektrické

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP vám ponúka na predaj pekný 5izbový rodinný dom v dvojdomo s vlastným pozemkom vo vyhľadávanej lokalite v Slovenskom Grobe, časť Malý Raj. Táto nízkoenergetická novostavba s certifikátom A bola skolaudovaná v roku 2019 a je situovaná v bezpečnej, kludnej a jednej z najlepších lokalít v rámci Malého Raja. Má dve podlažia a je dômyselne rozdelený na dennú a nočnú časť s veľmi dobrou dispozíciou. Dom je postavený z tehly 300 mm a je zateplený polystyrénom 150 mm. Na 1.podlaží je chodba, kúpeľňa, komora, samostatná izba, priestranná obývačka spojená s kuchyňou s veľkoformátovým oknom s prechodom na terasu a do

udržiavanej slnečnej záhrady. 2.podlažie pozostáva z 3 nepriechodných izieb, z ktorých 1 má aj vlastný šatník a z kúpeľne s toaletou. Dom má veľmi dobrú svetelnosť, bol málo obývaný a predáva sa čiastočne zariadený. Kúrenie je podlahové s reguláciou v každej miestnosti a v dome je aj predpríprava na krb, príp. na momentálne dosť populárnu piecku. Úžitková plocha je 117,21 m<sup>2</sup> a celý pozemok má výmeru 356 m<sup>2</sup>. Nový majiteľ rozhodne ocení, že dom má priestrannú kúpeľňu s vaňou aj sprchovacím kútom, dvojumývadlom a ďalšou toaletou. Pred domom je vybudované parkovisko pre 2-3 autá. Dom má vďaka energetickému certifikátu A veľmi optimálne mesačné náklady. Sú tu veľmi dobré susedské vzťahy, prevažujú skôr mladšie rodiny s deťmi. Veľkou výhodou je vynikajúca dopravná dostupnosť a priame napojenie na diaľnicu do Bratislavy po novootvorenom Malokarpatskom obchvate, ktorý prináša nielen úsporu času, ale obec výrazne odbremenil od tranzitnej dopravy. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza novovybudovaná moderná základná škola, detské ihrisko, komplexnú relax zónu dotvára nový EKO park, ktorý je najväčší svojho druhu v Bratislavskom kraji, jazierko, cyklotrasy, supermarket TESCO, prírodná rezervácia Šúr. V roku 2023 sa plánuje aj dokončenie materskej školy. Slovenský Grob má vybudovanú kompletnú občiansku vybavenosť.

## DOM

5 izbový

zastavaná plocha 80 m<sup>2</sup>

úžitková plocha 117,21 m<sup>2</sup>

pozemok o výmere 356 m<sup>2</sup>

## DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU:

### 1.PODLAŽIE

-vstup (6,40 m<sup>2</sup>)

-nepriechodná izba (11,80 m<sup>2</sup>)

-kúpeľňa s WC, umývadlom a technickou miestnosťou (2,3 m<sup>2</sup>)

-priestranná obývačka s veľkoformátovými oknami spojená s kuchyňou a jedálňou  
s výstupom do záhrady (36,20 m<sup>2</sup>)

-komora (1,90 m<sup>2</sup>)

-schodisko (2,60 m<sup>2</sup>)

### 2.PODLAŽIE

-nepriechodná izba so šatníkom (15,20 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup>)

-2x nepriechodná izba (13,8 m<sup>2</sup> + 10,50 m<sup>2</sup>)

-kúpeľňa s vaňou, sprchovacím kútom a umývadlom (6,80 m<sup>2</sup>)

-chodba (5,60 m<sup>2</sup>)

-schodisko (4,70 m<sup>2</sup>)

## VÝHODY

-pekný a moderný takmer nový rodinný dom s výbornou svetelnosťou

-slnečná udržiavaná záhrada

-čiastočne zariadený

-výborná cena

-energetický certifikát A - nízke prevádzkové náklady

-dom je pripravený k nasťahovaniu

-príjemná komunita susedov

-predpríprava na krb

-tichá a kludná lokalita, výborná dostupnosť autom

## LOKALITA

Slovenský Grob leží dva kilometre od mestečka Pezinok na rovine vedľa Malých Karpát a ponúka rozsiahlu občiansku vybavenosť. Je známy chovom a predajom husí a kačíc a najmä usporiadaním husacích hodov vo viacerých známych miestnych reštauračných zariadeniach. Atraktívna lokalita Malý Raj s výhľadom na Karpaty je od Bratislavy vzdialená len 13 km. Vybudovanie nového obchvatu významne urýchlilo a zjednodušilo dopravné napojenie na Bratislavu ako aj iných miest. V blízkosti sa nachádza OC Monar, Tesco, autobusová zástavka v pešej dostupnosti, priamo v lokalite je k dispozícii novootvorená moderná základná škola a v roku 2023 sa plánuje dokončenie materskej škôlky v Malom raji, Prijemnou súčasťou je aj relax zóna s jazierkom s detským ihriskom, ktoré predstavuje odpočinok nielen pre deti, ale aj dospelých. V tesnej blízkosti sa nachádza aj chránená prírodná rezervácia s krásnou prírodou. Lokalita má vybudované aj cyklotrasy až do Pezinka a poskytuje tak dostatočné možnosti športového vyžitia ako aj výletov do blízkych Karpát.

Dohodnite si obhliadku ešte dnes

Kontakt: Xénia Szakálová, RSc. - certifikovaný maklér a realitný konzultant

Mobil: 0903 203 424

Cena: 299.900,- Eur

Naša realitná kancelária poskytuje kompletný právny a poradenský servis, zabezpečenie znalca, príprava zmlúv a dokladov na katastrálny úrad, úhrada notárskych poplatkov a poplatkov na kataster, služby finančného poradcu

Upozornenie: text a fotografie použité v tomto inzeráte podliehajú ochrane podľa autorského práva a nesmú byť kopírované, rozmnožované a šírené v celku alebo po častiach bez predchádzajúceho písomného súhlasu zadávateľa inzerátu.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:

**Xénia Szakálová, RSc.**

Telefón:

**0903 203 424**

E-mail:

**xenia.szakalova@portoreal.sk**

