



## =PREDANÉ= Nadštandardný 5izb RD s bazénom a nádhernou záhradou v Kvetoslavove



|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Kraj:            | Trnavský kraj   |
| Okres:           | Dunajská Streda |
| Obec:            | Kvetoslavov     |
| Ulica:           | Astrová         |
| Druh:            | Domy            |
| Typ domu:        | Rodinný dom     |
| Typ:             | Predaj          |
| Úžitková plocha: |                 |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                   |                       |                            |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| Status:           | aktívne               | Počet logií:               | 2                    |
| Vlastníctvo:      | osobné                | Terasa plocha:             | 22.18 m <sup>2</sup> |
| Plocha pozemku:   | 692 m <sup>2</sup>    | Počet terás:               | 1                    |
| Typ zeme:         | rovina                | Pivnica plocha:            | 21.6 m <sup>2</sup>  |
| Úžitková plocha:  | 259.39 m <sup>2</sup> | Počet pivníc:              | 1                    |
| Zastavaná plocha: | 115 m <sup>2</sup>    | Inžinierske siete:         | áno                  |
| Stav:             | úplne prerobený       | Voda:                      | áno                  |
| Počet izieb:      | 5                     | Elektrika:                 | áno                  |
| Typ budovy:       | tehla                 | Plyn:                      | áno                  |
| Typ výbavy:       | kompletne vybavený    | Kanalizácia:               | áno                  |
| Loggia:           | áno                   | Voda - na pozemku:         | áno                  |
| Terasa:           | áno                   | Elektrika - na pozemku:    | áno                  |
| Pivnica:          | áno                   | Plyn - na pozemku:         | áno                  |
| Rok kolaudácie:   | 2011                  | Kanalizácia - na pozemku - | áno                  |
| Počet poschodí od | 2                     | kanalizácia:               |                      |
| prízemia vyššie:  |                       | Vykurovanie - podlahové:   | áno                  |
| Celková plocha:   | 259.39 m <sup>2</sup> | Internet:                  | áno                  |
| Plocha loggie:    | 12.44 m <sup>2</sup>  | Káblová TV:                | áno                  |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP vám ponúka na predaj krásny samostatne stojaci

dvojpodlažný rodinný dom s bazénom vo vyhľadávanej lokalite v Kvetoslavove na Astrovej ulici. Tento 5 izbový rodinný dom s 3 kúpeľňami, situovaný na pozemku o výmere takmer 7 árov bol skolaudovaný v roku 2011 a nachádza sa v tichej a kludnej lokalite. Dom s úžitkovou plochou 259,39 m<sup>2</sup> má výborné dispozičné riešenie a predáva sa zariadený nábytkom na mieru (ostatné zariadenie je na dohode s majiteľom). Kúrenie je teplovodné podlahové zabezpečené vysokovýhrevným plynovým kotlom Buderus, ktorý bol inštalovaný pred 3 rokmi, klimatizačné jednotky sú na 2.NP v každej izbe.

Ide o veľmi kvalitnú stavbu, na výstavbu ktorej boli použité tehly Porotherm 380 mm, zateplenie polystyrénom, strecha je pultová so škridlami Bramac. V dome boli použité nadštandardné materiály, krb aj schodisko sú obložené mramorom a plastové okná najvyššej kvality sú vybavené exteriérovými elektrickými žaluziami. Medzi technologické vymoženosti patrí centrálny vysávač od firmy Beam, ako aj dizajnový digestor odsávania pár v kuchyni. Nový majiteľ rozhodne ocení nádhernú udržiavanú slnečnú záhradu s dospelou vegetáciou, trávnikom s automatickou závlahou a vybetónovaným osvetleným bazénom s prekrytím. Túto dokonalú oázu oddychu dotvára krásna vyvýšená terasa so sedacou súpravou a lehátkom a altánok s murovaným grilom a záhradným domčekom. V dome je dostatok úložného priestoru aj vďaka pochôdznemu podkroviu (15 m<sup>2</sup>) a čiastočnému podpivničeniu (21,60 m<sup>2</sup>). K dispozícii sú všetky inžinierske siete, optický kábel je od Telekomu, dom je napojený na alarm. Beneditom je aj prístrešok vpredu pre 2-3 autá. Dom je výbornom udržiavanom stave a uspokojí aj náročnejšieho klienta.

## DOM

5 izbový dvojpodlažný dom

Úžitková plocha domu 188,17 m<sup>2</sup> + 22,18 m<sup>2</sup> terasa + 21,60 m<sup>2</sup> pivnica + 15 m<sup>2</sup> podkrovie

2x balkón 7,74 m<sup>2</sup> a 4,7 m<sup>2</sup>

Prístrešok pre autá 30 m<sup>2</sup>

Drevený altánok s grilom a záhradným domčekom

Bazén 3,5 x 8 m, hĺbka 1,50 m

Pozemok 692 m<sup>2</sup>

## DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU

Dom je výborne dispozične riešený a dômyselne rozdelený na dennú a nočnú časť a komunikuje s exteriérom

DENNÁ ČASŤ (prízemie):

-vstupná chodba so vstavanou skriňou

-priestranná obývačka s krbom a veľkoformátovým oknom s HS portálom spojená s kuchyňou vybavenou kuchynskou linkou na mieru so vstavanými spotrebičmi (44,40 m<sup>2</sup>) s výstupom na terasu a do záhrady

-host'ovská toaleta s umývadlom

-kúpeľňa so sprchovacím kútom a umývadlom so zásuvkami

-nepriechodná izba

NOČNÁ ČASŤ (poschodie):

-chodba a schodište

-nepriechodná izba s manželskou posteľou s vlastnou kúpeľňou vybavenou sprchovacím kútom, toaletou a umývadlom so zásuvkami, walk-in šatníkom a balkónom

-nepriechodná izba s balkónom momentálne využívaná ako pracovňa

-nepriechodná izba s manželskou posteľou, skriňami a balkónom

-kúpeľňa s vaňou, sprchovacím kútom, 2x umývadlom a toaletou

-vstup do podkrovia

## VÝHODY

-nový majiteľ rozhodne ocení, že dom sa predáva zariadený nábytkom na mieru a stačí sa len

*nasťahovať*

*-ďalšou nespornou výhodou je prekrytá terasa spojená s krásnou slnečnou záhradou s bazénom s protiprúdom, slúžiacou*

*majiteľom na relax, veľmi vkusne upravená okrasnými drevinami s dôrazom na nenáročnú údržbu. Trávnik je udržiavaný, má*

*automatické zavlažovanie s dažďovým senzorom napojené na studňu*

*-v zadnej časti záhrady je drevený altánok so spevnenou podlahou vybavený murovaným grilom a dreveným záhradným*

*domčekom*

*-dom sa nachádza vo veľmi peknej, tichej a kludnej lokalite*

*-nadštandardné a kvalitné materiály*

*-veľa úložného priestoru*

*-centrálny vysávač od firmy Beam*

*-výborná svetelnosť, veľkoformátové okno v obývačke poskytuje úžasný výhľad do záhrady plnej zelene*

*-exteriérové žalúzie a sieťky*

*-v dome je klimatizácia a je napojený na alarm*

*-kvalitná kuchynská linka na mieru so vstavanými spotrebičmi*

*-priestranný samostatne stojaci dom s veľkým pozemkom*

*-príjemná komunita susedov*

*-dom s veľmi príjemnou atmosférou*

*-výborné napojenie na diaľnicu R7, po ktorej ste autom za 15 minút v Bratislave.*

#### **LOKALITA**

*Kvetoslavov sa nachádza v miernom pásme, v rastlinnom pásme Žitného ostrova cca 15 km od Bratislavy a 5 km od mesta Šamorín. Z hľadiska územnosprávneho členenia patrí obec Kvetoslavov do okresu Dunajská Streda (DS). Lokalita poskytuje komfort prímestského bývania a zároveň atmosféru moderného vidieka. Je to ideálne miesto pre nadštandardný a pritom kludný, rodinný život v blízkosti Bratislavy. Vďaka novým rýchlostným cestám má vynikajúce napojenie na cestnú infraštruktúru s viacerými spojnícami smerom na hlavné mesto. Základné občianske služby, zdravotná starostlivosť a vzdelanie je dostupné priamo v obci. Nachádzajú sa tu rozšírené možnosti pre oddych a všetka občianska vybavenosť, sú tu obchody s potravinami, pošta, zdravotné stredisko, benzínové pumpy, škôlky, školy, reštaurácie či kaviarne.*

**Vybavíme Vám HYPOTÉKU SO ZVÝHODNENOU ÚROKOVOU SADZBOU po splnení podmienok !!!**

*Rada vás privítam na obhliadke*

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

**Mobil: 0903 203 424**

#### **Info o cene v RK**

*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 :

Telefón :

E-mail:

**Xénia Szakálová, RSc.**

**0903 203 424**

**[xenia.szakalova@portoreal.sk](mailto:xenia.szakalova@portoreal.sk)**

