



## Posledný 5izb RD kompletne zariadený s garážou v krásnom prostredí v Čilistovskej lagúne

459 990 €



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

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                         |                       |                                     |                       |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Status:                 | aktívne               | Počet poschodí od prízemia vyššie:  | 3                     |
| Vlastníctvo:            | iné                   | Celková plocha:                     | 172.88 m <sup>2</sup> |
| Plocha pozemku:         | 215 m <sup>2</sup>    | Plocha balkóna:                     | 4.2 m <sup>2</sup>    |
| Typ zeme:               | rovina                | Počet balkónov:                     | 1                     |
| Úžitková plocha:        | 172.88 m <sup>2</sup> | Terasa plocha:                      | 12.74 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha:       | 172.88 m <sup>2</sup> | Počet terás:                        | 1                     |
| Stav:                   | novostavba            | Počet garáží:                       | 1                     |
| Počet izieb:            | 5                     | Plocha garáže:                      | 19.37 m <sup>2</sup>  |
| Energetický certifikát: | A                     | Počet vonkajších parkovacích miest: | 2                     |
| Typ budovy:             | tehla                 | Orientácia:                         | Juhovýchod            |
| Typ výbavy:             | kompletne vybavený    | Inžinierske siete:                  | áno                   |
| Balkón:                 | áno                   | Voda:                               | áno                   |
| Terasa:                 | áno                   | Elektrika:                          | áno                   |
| Garáž:                  | áno                   | Plyn:                               | áno                   |
| Špajza:                 | áno                   | Kanalizácia:                        | áno                   |
| Rok kolaudácie:         | 2017                  | Optická sieť:                       | áno                   |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária PORTO REAL GROUP vám ponúka na predaj moderný 5izbový dvojpodlažný

rodinný dom s garážou a obytným podkrovím v krásnom prostredí Čilistovskej lagúny. Ide o posledný dom v radovej zástavbe vypredaného developerského projektu „Čilistovská Lagúna vo vyhľadávanej lokalite Šamorína situovaný v kludnej slepej ulici. Bol skolaudovaný v roku 2017 a predáva sa kompletne zariadený vrátane spotrebičov. Disponuje celkovou plochou 172,88 m<sup>2</sup>, z čoho je 19,37 m<sup>2</sup> garáž, 12,74 m<sup>2</sup> terasa a 4,20 m<sup>2</sup> balkón. Na výstavbu boli použité tehly Heluz známe svojimi výbornými termoizolačnými vlastnosťami, zateplenie obvodových stien je zabezpečené zateplovacím systémom z extrudovaného polystyrénu. Strecha je sedlová s krytinou škridla TERRAN EVO, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové s termoizolačným trojsklom, schodisko je drevené z tvrdého dreva. Podlahy obytných miestností sú veľkoplošné laminátové, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Medzi domami nie je spoločná stena, ale je medzi nimi akustické obvodové murivo s izoláciou (dokopy 30 cm). V dome je nainštalovaná klimatizácia a rekuperácia Teplovodné kúrenie je zabezpečené prostredníctvom vysokovýhrevného plynového kotla Viessmann, na spodnom podlaží je podlahové, na ostatných podlažiach sú radiátory. Dom má veľmi dobrú svetelnosť, praktické dispozičné riešenie a ideálnu orientáciu svetových strán J-V. Je dômyselne rozdelený na dennú časť na 1.NP, nočnú časť na 2.NP a ďalšiu otvorenú miestnosť v podkroví. Obývacia izba je spojená s kuchyňou s jedálenským kútom a z obidvoch sa dá vyjsť na terasu a do záhrady. Kuchyňa je zariadená kuchynskou linkou so všetkými spotrebičmi a má k dispozícii aj špajzu. Na poschodí sú 3 neprechodné izby, pričom 1 disponuje aj šatníkom a balkónom. Veľkou výhodou je aj zobytné podkrovie, ktoré slúži ako ďalšia plnohodnotná a priestranná izba. Na pozemok sa dá dostať aj priamo z ulice bez potreby vstupu do domu. Dom je vhodný pre mladé rodiny s deťmi, ale aj pre aktívnych jednotlivcov, nakoľko táto lokalita poskytuje komfort prímestského bývania a zároveň atmosféru moderného vidieka. Je to ideálne miesto pre nadštandardný a pritom kludný, rodinný život v blízkosti Bratislavy. Vynikajúca občianska vybavenosť, ako aj množstvo športových zariadení len zvyšuje atraktivitu prostredia. Lokalita má výbornú dopravnú dostupnosť do Bratislavy po novootvorenom obchvate D4R7, ako aj na iné smery.

## DOM

5 izbový rodinný dom

úžitková plocha 136,57 m<sup>2</sup> + 19,37 m<sup>2</sup> garáž + 12,74 m<sup>2</sup> terasa + 4,20 m<sup>2</sup> balkón

pozemok o výmere 215 m<sup>2</sup>

## DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU

### 1.Nadzemné podlažie:

- vstup a chodba
- samostatná toaleta
- technická miestnosť
- obývacia izba
- kuchyňa s kuchynskou linkou so spotrebičmi na mieru, jedálenským kútom a výstupom na terasu a do záhrady
- špajza
- schodisko
- garáž
- terasa

### 2.Nadzemné podlažie:

- 3x nepriechodná izba
- chodba
- 2x šatník
- priestranná kúpeľňa s rohovou vaňou, sprchovacím kútom a toaletou
- balkón

## PODKROVIE:

-otvorený priestor zariadený manželskou posteľou

## VÝHODY

- kompletne zariadený a vybavený dom bez potreby investícií pripravený k nasťahovaniu
- veľkoformátové a aj strešné okná zaručujú dostatok prirodzeného svetla a výbornú svetelnosť počas celého dňa
- klimatizácia Daikin v každej izbe
- rekuperácia
- výborné dispozičné riešenie – dom je rozdelený na dennú a nočnú časť
- dostatok úložného priestoru
- všetky inžinierske siete vrátane optického kábla
- garáž + 2 parkovacie miesta pred domom
- optimálne mesačné náklady (energetický certifikát A)
- tichá a bezpečná novovybudovaná lokalita v krásnom prostredí hneď pri lagúne
- výborná dostupnosť autom do BA aj na iné smery vďaka novovybudovanému obchvatu
- len 300 metrov od vyhľadávaného areálu X-Bionic® Sphere, ktorý disponuje bazénmi, vodným svetom, aquacentrom, wellnessom, fitness centrom, jazdeckým centrom, reštauráciami, kaviarňami a ďalšími možnosťami komplexného športového využitia
- len 500 metrov od park hotela Kormorán, ktorý poskytuje širokú škálu služieb vrátane reštaurácie, športoviska, wellness a fitness centrum
- v okolí množstvo ďalších záujmových bodov s možnosťou športového využitia

## LOKALITA

Šamorín je mesto na južnom Slovensku ležiace v okrese Dunajská Streda v Trnavskom kraji. Leží 20 km juhovýchodne od Bratislavy, 26 km západne od Dunajskej Stredy a 25 km južne od Senca. V severozápadnej časti mesta je lesopark Pomlé. Má vynikajúce napojenie na cestnú infraštruktúru s viacerými spojnícami smerom na hlavné mesto, ako aj na iné smery. Vďaka novému obchvatu sa do Bratislavy sa autom dostanete za 17 minút a do Dunajskej Stredy za 20 minút..Obec má výbornú občiansku vybavenosť, dostupná je zdravotná starostlivosť, vzdelanie a nachádzajú sa tu rozšírené možnosti pre oddych. Sú tu obchody s potravinami, pekárne, pošta, zdravotné stredisko, benzínové pumpy, škôlky, školy, kostoly, reštaurácie, čárdy či kaviarne. Medzi najznámejšie patria areál X-Bionic® Sphere, park hotel Kormorán a mnohé iné. V blízkosti sa nachádzajú supermarkety LIDL, Kaufland, Billa ako aj novovybudované obchodné centrá.

Rada vás privítam na obhliadke

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

Mobil: 0903 203 424

Cena: 459.990,- 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](mailto:xenia.szakalova@portoreal.sk)**

