

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ
ÚTULNÝ DOM S VEĽKÝM
POZEMKOM A BAZÉNOM PRI NITRE

Nové Sady – Kotrbál, pokojná obec 18 km od Nitry

LEMÓNPIE
REALITY S. CHUTOU





Odporúčanie maklérky

Janka z LEMONPIE reality



Tento dom vás neohúri moderným leskom, ale čírym pokojom a prirodzeným svetlom. Je to miesto, kde sa výborne spí, kde ráno vidíte lúku a les, a kde sa dá zhlboka nadýchnuť. Vďaka veľkorysému pozemku, bazénu a možnostiam rozšírenia ide o ideálny víkendový dom pre rodiny, alebo pokojné trvalé bývanie. A orientácia? Južné slnko, ticho a zeleň.

**Na konci slepej ulice,
s výhľadom do zelene
a pocitom ako na samote,
no len pár minút od mesta.**

Dedina, ktorá vie prekvapiť

Len 18 km od Nitry, s pohodlnou dostupnosťou po diaľnici cca 1h15min z Bratislavy, sa nachádza obec **Nové Sady – Kotrbál**. Obklopená poľami, lúkami a malými lesíkmi ponúka ideálne podmienky na pokojný vidiecky život blízko mesta, alebo na víkendové chalupárčenie.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





Predávaný dom sa nachádza v tichej časti obce, s výhľadom do zelene a pocitom ako na samote, obklopený poliami a zeleňou. To ticho a pokoj, ktorý tam panuje, je výnimočný.



Ako na samote a predsa nie

Na konci slepej ulice, za posledným domom, začína priestor.

Zelený, slnečný, bez susedov za plotom.

Pozemok s bazénom, ovocnými stromami a miestom na všetko, čo vám v meste chýba.

Za ním už len pole, ticho a obzor.



Špecifiká nehnuteľnosti



Nové Sady - Kotrbál
cca 18km od Nitry
orientácia: J



vyhradené 2 parkovacie miesta
18 km od Nitry (cca 20min autom)
autom 1h a 15min z Bratislavy po diaľnici D1
samostatne stojaci nepodpivničený 3i RD
zastavaná plocha: 94,7m²
úžitková plocha: 65,3 m² + 25,6m² veranda +
cca 16m² sklad
pozemok: 2 205 m² (11 árov dvor, 11 árov zadný
pozemok – komplet oplotený)
priebežné rekonštrukcie 2020 – 2025
konštrukcia: nepálená tehla z roku cca 1910,
nezateplený



IS: obecný vodovod, plyn, elektrina, ekočistička
a nový septik (2025), 380V vonkajšia zásuvka
internet: dsl pripojenie, chystá sa optická
prípojka, príp. Starlink
vykurovanie: plynový kotol (cca 5 r.), radiátory
kompletná občianska vybavenosť
obecný úrad, pošta, zdravotné stredisko,
lekárň, potraviny
materská škola a základná škola
detské ihriská, komunitné športoviská
futbalové ihrisko, knižnica
miestny kaštieľ
ideálne podmienky na prechádzky,
cykloturistiku alebo venčenie psov



LEMONPIE

REALITY S CHUTOU

Pozemok má výmeru viac ako 2 200 m², z čoho polovicu tvorí udržiavaná predná záhrada so zeleňou, bazénom a miestom na oddych, druhú časť tvoria zadné parcely – komplet oplotené, s vlastným prístupom.



Parkovanie je pri tejto nehnuteľnosti bezproblémové. Priamo pred domom sa nachádzajú dve parkovacie miesta na makadamovej ploche, ktorá je súčasťou obecnej cesty. Okrem toho je možné zaparkovať ďalšie vozidlá priamo pred vstupnou bránou, čo oceníte najmä pri návštevách či väčších rodinných stretnutiach.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Celý pozemok je oplotený a poskytuje pokojné a funkčné zázemie pre každodenný život aj víkendový relax.



Pozemok je prakticky členený
– oddychová zóna pri bazéne,
úžitková časť so skleníkom
a záhonmi, stromy a zeleň
pre tieň a súkromie.
Plocha okolo bazéna je
pripravená na úpravu – dá sa
jednoducho zatrávniť a
doplniť
o ďalšie posedenie.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Bazén je mimo zraku susedov vďaka umiestneniu v zadnej časti záhrady. V lete ponúka skvelé osvieženie a vďaka tichému prostrediu aj naozajstný oddych. Hneď vedľa nájdete malý záhon aktuálne s tekvicami, ale je to vhodné miesto na čokoľvek, čo si zmyslíte. Miesta je tu dosť. A čo si sami vypestujete, chutí vždy lepšie.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



LEMONPIE
REALITY. S. CHUŤOU

Bazén s filtráciou má
rozmer cca 4,5 m x 4,5
m a hĺbku cca 1,5 m a
možné ho aj preniesť
na iné miesto, alebo
zakopať do zeme.

LEMONPIE

REALITY SHOW

Tu je leto
také, aké
si ho
pamätáš
z detstva.

*Hojdacia sieť medzi stromami, stôl
prestretý na tráve, bazén pripravený
na popoludňajšie osvieženie.
Nie rezort. Len obyčajný dvor,
kde sa žije pomaly a o to lepšie.*

KOTRBÁL



Zadná časť pozemku (1109m²),
ktorá je v súčasnosti oplotená
a voľná na využitie podľa
predstáv nového majiteľa,
má status ornej pôdy.



Nachádza sa tam aj
priestranný skleník.
Pozemok môžete
ponechať ako sad, záhradu,
chovateľský výbeh alebo
neskôr riešiť zmenu účelu.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Výhodou je, že
pozemok je rovný,
slnečný a poskytuje
výhľad na prírodu
bez rušivých stavieb.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Dom stojí v prednej časti pozemku, otočený smerom na juh. Pred ním je upravená záhrada, niekoľko stromov, chodník, ktorý vedie priamo k verande.





Predzáhradka je upravená a plná zelene – nájdete tu bylinky, trvalky, hortenzie, pivóniu aj rôzne kríky. Stálozelené rastliny a ihličnany vrátane tují lemujú okraj pozemku a zabezpečujú príjemné súkromie počas celého roka.



Veľkým plusom tejto nehnuteľnosti je krytá veranda o výmere cca 25 m², ktorá sa tiahne pozdĺž celej prednej fasády domu. Dokonale prepája interiér so záhradou a je ideálna na rannú kávu aj večerné sedenie pod strechou.





Vstupné plastové dvere boli vymenené minulý rok – sú kvalitné, bezpečné a veľmi štýlové v decentnej sivej farbe, ktorá pekne ladí s charakterom domu.

LEMONPIE

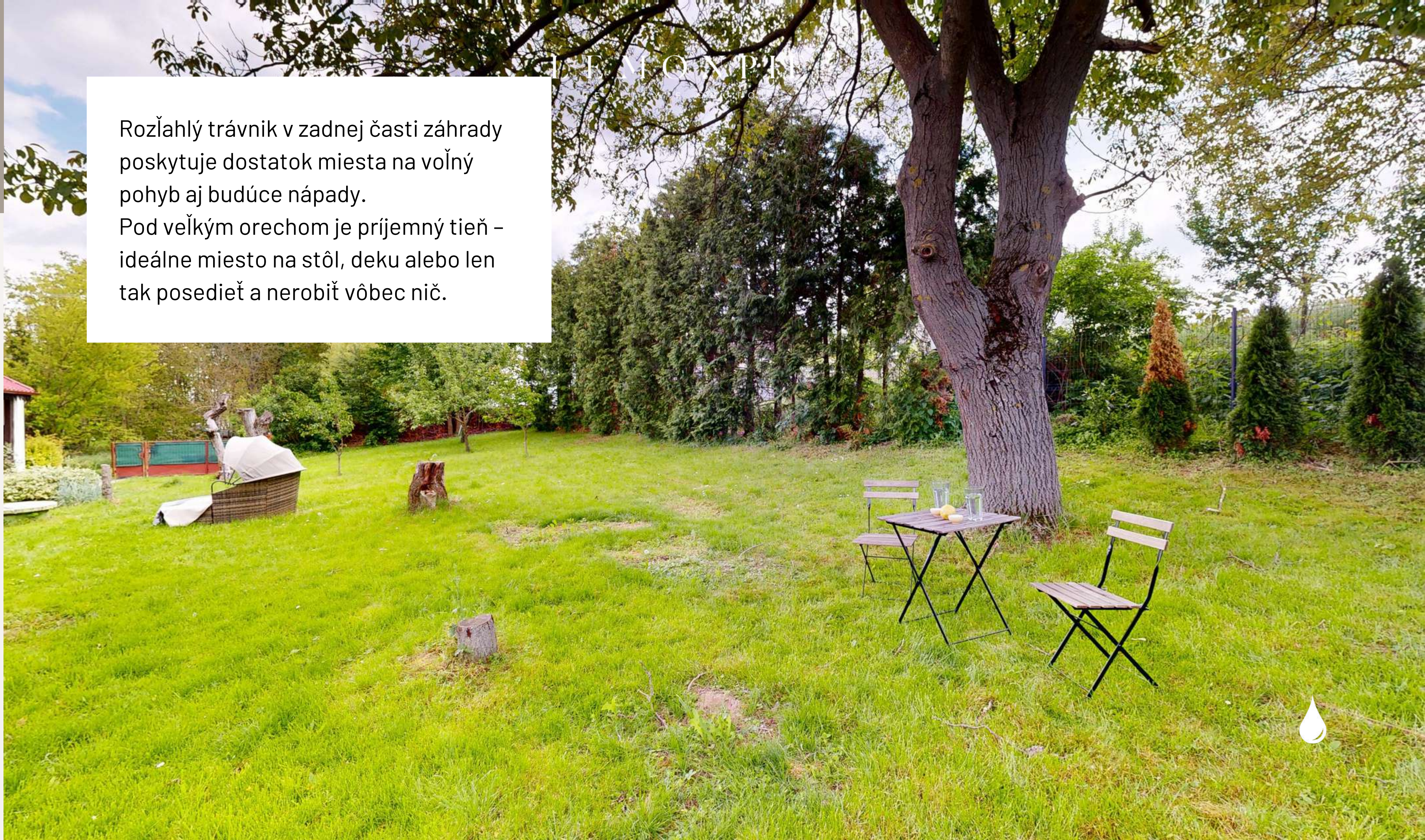
REALITY S CHUTOU

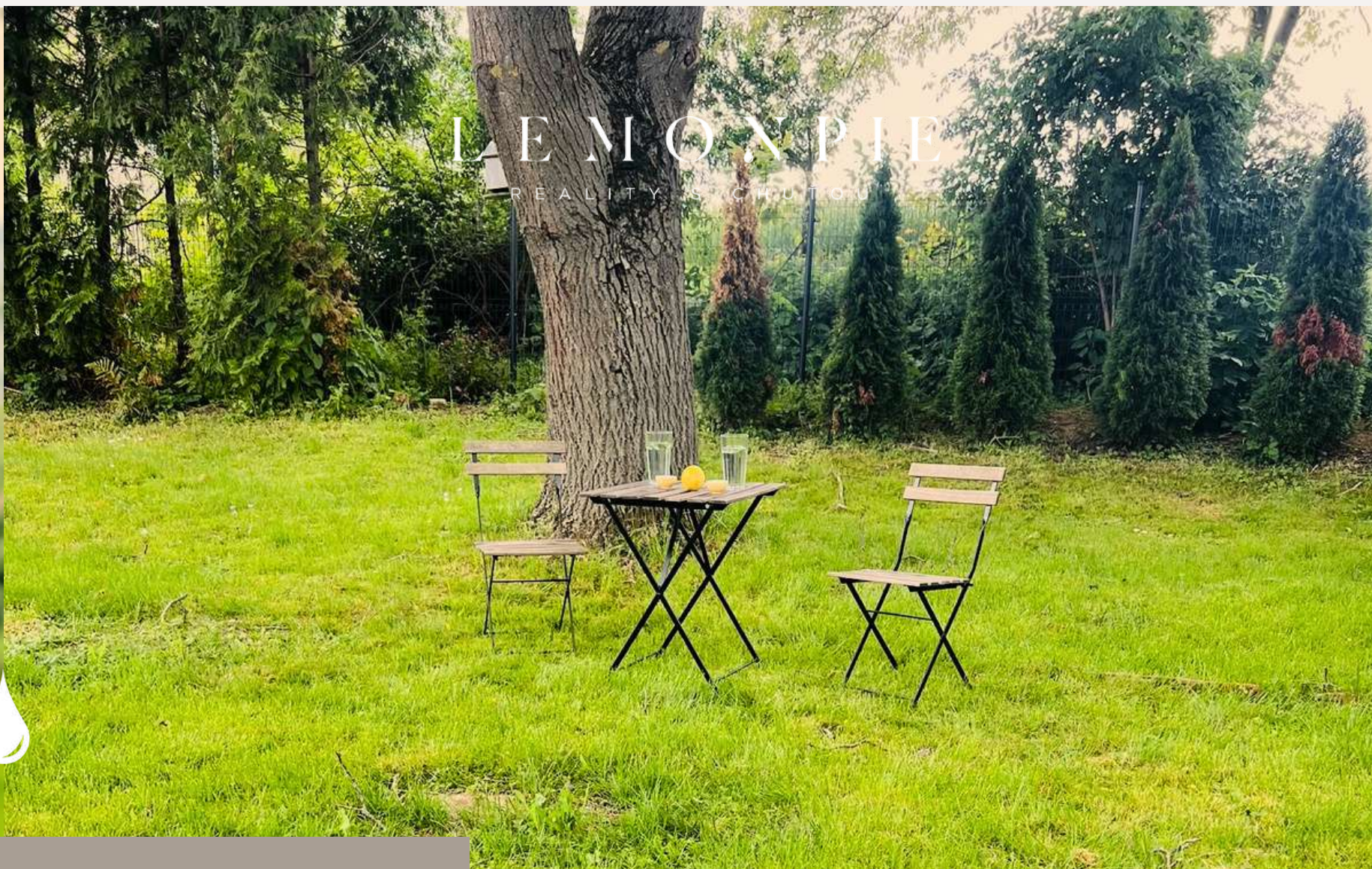


V prednej časti záhrady sa nachádzajú niekoľkoročné ovocné stromy – nájdete tu jablone, hrušku, orech, figu aj krík josty. Zeleň poskytuje príjemný tieň a prirodzene dotvára atmosféru dvora.

LEMONPIE
REALITY IS CHUTOU

Rozľahlý trávnik v zadnej časti záhrady poskytuje dostatok miesta na voľný pohyb aj budúce nápady. Pod veľkým orechom je príjemný tieň – ideálne miesto na stôl, deku alebo len tak posediť a nerobiť vôbec nič.





Toto nie je záhrada na efekt.

*Je to miesto, kde si sadnete ráno s kávou, deti sa hrajú v tráve
a podvečer si stiahnete stoličky do tieňa.
Jednoduché, tiché, vaše.*



LEMONPIE

REALITY'S OUTDOOR



Veranda je ideálne miesto na každodenné fungovanie vonku – ráno káva, poobede obed, večer oddych. Pevná dlažba, pohodlné sedenie a výhľad na dvor robia z tohto priestoru prirodzené predĺženie interiéru. Markíza sa postará o tieň, keď treba.

LEMONPIE
REALITY S. CHUTOU

Tam, kde
je aj
obyčajné
ráno
výnimočné

*Stačí hrnček teplého čaju,
dve stoličky a chvíľa ticha.
Táto veranda je miesto,
kde sa zastaví čas vždy,
keď to potrebujete.*

KOTRBÁL





Po vstupe z verandy sa ocitnete v obývačke, ktorá je centrom celého domu. Naľavo knižnica a pohodlné kreslo, napravo vstupná zóna s praktickým sedením, úložným priestorom a vešiakmi.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

Priestranná miestnosť so svetlou podlahou, rohovou sedačkou, pohodlným kreslom pri okne a množstvom otvoreného úložného priestoru pôsobí uvoľnene a domácky.



Táto miestnosť
je srdcom domu
a tak ako to
v týchto domoch
z minulého
storočia býva,
prepája kuchyňu
aj spálňu.
Priznané
drevené trámy
a žltý strop
s industriálnym
osvetlením
jej dodávajú
osobitý šarm.



Kuchyňa s jedálňou je moderná, funkčná a zároveň pôsobí teplo. Nová kuchynská linka s čiernymi kovovými policami, bielym keramickým drezom, plynovým sporákom s elektrickou rúrou, chladničkou a práčkou vám poskytne všetko potrebné pre každodenný život.



Jednoduchý
jedáľenský stôl v
tmavom dekore
so štyrmi
stoličkami je
pripravený na
spoločné večere
aj rannú kávu s
výživnými
raňajkami.





Zariadené na každý deň

*Kuchyňa je jednoduchá, nie je veľká, ale má všetko, čo treba.
A trochu viac – pocit, že tu sa varí pre niekoho, na kom záleží.*



Okná vpúšťajú
do priestoru
príjemné svetlo
a je tu pohľad
na zeleň pred
domom.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Hlavná spálňa je veľkorysá a zároveň intímna. Drevený trámový strop, mäkké svetlo z dvoch východných okien a zariadenie, ktoré ladí bez pátosu. Presne ten typ priestoru, kde si ľahnete a nechce sa vám vstávať.





Šatníkové skrine takmer po celej dĺžke steny zabezpečujú praktické úložné riešenie bez narušenia priestoru. Dostatok miesta, čisté línie a svetlý tón podlahy pôsobia vzdušne a pokojne.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Spálňa má vlastný charakter – nie podľa trendov, ale tak pocitovo.
Kovová posteľ, čierna komoda a jednoduché doplnky vytvárajú nadčasovú atmosféru.
A ako vraví majiteľka: „Nenormálne sa tu spí.“



Každý prvok
v tejto izbe
má svoje miesto.
Od robustných
trámov po jemné
textílie – všetko tu
spolu funguje tak,
že vás automaticky
spomalí.



LEMONPIE
REALITY IS CHUTOU



Zadná izba môže slúžiť ako
detská izba, hosťovská
alebo pracovňa.

Zariadená je
jednoducho -
rozkladacou
posteľou, písacím
stolíkom a policou
na knihy, vďaka
čomu pôsobí čisto
a vzdušne.



LEMONPIE
REALITY IS CHITOU

Veľkým bonusom je
priame prepojenie
so záhradou cez
dvere, ktoré vás
vyvedú rovno
na verandu
a do záhrady.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Kúpeľňa je prakticky
riešená – nájdete tu vaňu
so sprchou, nové batérie,
zrkadlovú skrinku, rebríkový
radiátor a úložné regály.



Je v pôvodnej, ale
udržiavanej kondícii.
Okná zabezpečujú denné
svetlo a pocit vzdušnosti.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

Samostatné WC
je prístupné z kúpeľne
a poskytuje plné súkromie.





VIZUALIZÁCIA PRÍSTAVBY

K tejto nehnuteľnosti je vypracovaná architektonická štúdia na prístavbu, ktorá umožní novým majiteľom jednoduché rozšírenie domu – bez nutnosti riešiť projektovanie od začiatku.

*Prístavba pozostáva z novej **presklenej obytnej miestnosti (cca 14,8 m²)**, ktorá nadväzuje na súčasnú dispozíciu domu a prirodzene rozširuje dennú časť. Vzniká tak ideálny priestor na modernú obývačku s výhľadom do záhrady, ateliér, zimnú záhradu či spoločenskú miestnosť s jedálňou.*





3D Pôdorys

Vstup/Obývačka.....	16,20 m2
Spálňa veľká	20,50 m2
Kuchyňa	12,50 m2
Kúpeľňa	5,20 m2
WC.....	1,20 m2
Spálňa menšia.....	9,70 m2
Veranda.....	25,60 m2
Sklad.....	16,00 m2



Pozrite si virtuálnu prehliadku



Virtuálna prehliadka sa spustí sama a prevedie Vás nehnuteľnosťou, ako by ste tam boli osobne.

Nájdete ju v inzeráte nižšie pod textom alebo na našej stránke www.lemonpie.sk.



Podmienky predaja

CENA 155 000€

ÚTULNÝ 3 IZBOVÝ DOM S VEĽKÝM POZEMKOM
A BAZÉNOM, NOVÉ SADY - KOTRBÁL PRI NITRE

Zastavaná plocha: 94,7m²

Úžitková plocha: 65,3 m² + 25,6m² veranda + cca 16m² sklad

Pozemok: 2 205 m²

Mesačné náklady na dom sú plyn 85€, elektrina 35€, voda 30€

Dom sa predáva kompletne zariadený vrátane nábytku
a spotrebičov.

Dom je voľný ihneď.

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.



HOMESTAGING

SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ

NEHNUTEĽNOSTI

OSOBNÝ PRÍSTUP

SME NA TO DVE

Mária 0905 838 910

Jana 0911 701 500

maria@lemonpie.sk

jana@lemonpie.sk

www.lemonpie.sk



KOTRBÁL



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU