



Exkluzívne na predaj

RODINNÝ DOM V RUŽINOVE SO 700 M² POZEMKOM

Krajná ulica, Bratislava – Ružinov, Trnávka



TICHÁ SLEPÁ ULICA

Rodinný dom sa nachádza **medzi** rodinnými domami, nie na okraji mesta s plnou občianskou vybavenosťou. Je situovaný na **slepej ulici**, čo znamená minimum ruchu.

LEMONPIE
REALITY S CHŤOU

LEMONPIE

REALITY S CHUŤOU

Na pozemku je
k dispozícii **1 kryté
parkovacie státie
pod prístreškom**
za el. bránou
s možnosťou
dobudovania
ďalších
2 miest pred
domom.

**BEZPROBLÉMOVÉ
PARKOVANIE**

NOVÁ STRECHA

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

Dom má novú strechu (2024) a v roku 2012 bol celý zateplený a kompletne zrekonštruovaný.
Materiál tehla, zateplenie 10 cm polystyrén, plastové okná, bezpečnostné dvere.



ROZUMNÝ PODORYS

Rodinný dom má na prízemí 2 spálne, priestrannú obývačku s kuchyňou, 1 kúpeľňu a samostatné WC. Podkrovie ponúka cca 45 m² na 2 ďalšie spálne, kúpeľňu a samostatné WC.

ROVINA A VEĽÁ SLNKA

Pozemok je rovinatý a má **rozlohu 705 m²**. Je slnečný po celý deň, čo predstavuje ideálne podmienky pre záhradkárčenie a oddych.

PRIESTOR PRE VASE NAPADY

Je tu priestor na bazén, altánok aj rozdelenie záhrady na okrasnú a úžitkovú časť a zázemie pre deti (trampolína, pieskovisko, externá kuchynka a pod).

OVOCIE Z VLASTNEJ ZAHRADY

V záhrade sa nachádzajú už **dospelé ovocné stromy** – majestátny orech, jabloň, 2 višne, slivka, hruška, skorá čerešňa, mladá moruša, ríbezle a maliny a 20 koreňov sladkého červeného viniča.

PRE KOHO ?

Tento dom je ideálny pre dvojicu, ktorá už nechce bývať v paneláku a dochádzať za oddychom na chalupu alebo pre mladú rodinu, ktorá hľadá kombináciu pokojného bývania s vlastnou záhradou a zároveň nechce odísť z mesta. Sadne tým, ktorí ocenia ticho slepej ulice, ale nechcú sa vzdať plnej občianskej vybavenosti Ružinova, MHD a škôl v okolí.



ODPORÚČANIE MAKLÉRKY:

Keď som prvýkrát stála na tomto pozemku, prvé, čo mi napadlo, bolo: toto som už v Ružinove dávno nevidela. Sama roky bývam na Trnávke, denne tu prechádzam ulicami a viem, čo dnes mladé rodiny hľadajú a aj to, ako veľmi ťažko sa to zháňa. Pozemok takejto veľkosti, ku ktorému sa dostanete autom za 15 minút z centra a zároveň pred ním zaparkujete v pokojnej slepej ulici, sa objaví na realitnom trhu v tejto lokalite možno raz za rok.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VSTUPNÁ CHODBA

Do domu
sa vchádza
po schodoch
cez bezpečnostné
dvere do malej
presvetlenej
chodby s oknami
otočenými
do záhrady.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

PREPOJENÝ PRIESTOR

Chodba sa ďalej
rozširuje smerom
ku schodom,
prakticky prepája
všetky miestnosti
domu a ústi až do
obývačky spojenej
s kuchyňou.

PRIRODZENE PRESVETLENA

Denné svetlo
od vstupu
presvetľuje celú
chodbu, posuvné
dvere do kúpeľne
a WC zase šetria
priestor.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VSTUP DO PODKROVIA

Drevené schody
vedú na podkrovie
s ďalším
potenciálom.
Pod schodiskom
sa skrýva ešte
dodatočný veľký
úložný priestor.

KÚPEĽŇA A WC

Samostatné WC je diskkrétne skryté za posuvnými dverami a hneď vedľa kúpeľňa. Je to praktické riešenie pre každodennú prevádzku aj väčšej rodiny.

OBÝVACIA IZBA

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

Priestranná
obývačka s krbom
s prieduchmi,
ktorý vytvorí
príjemnú
atmosféru aj teplo.



ODDELENÉ AJ PREPOJENÉ

Obývačka sa pri poslednej rekonštrukcii prepojila s kuchyňou a vznikol moderný otvorený priestor, kde ostáva miesto aj na jedálenský stôl.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

KUCHYŇA A JEDALEN

Kuchyňa je kompaktná a praktická, s presklennými aj rohovými skrinkami s výsuvmi, aby ste nič dlho nehľadali. A pod oknom sa bude dobre stolovať.

SVETLÁ A PRAKTICKÁ

Kuchyňa do tvaru U s kompletnou výbavou — vstavaná rúra, mikrovlnka, varná doska, digestor, umývačka riadu aj chladnička s mrazničkou.

LEMONPIE
REALITY & CHYTOU

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

HLAVNÁ SPALNA

Je otočená
do tichej záhrady.
Vstavaná skriňa
na celú šírku
miestnosti
poskytuje
veľkorysý
úložný priestor.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

MIESTO PRE ODDYCH

Zmestí sa sem manželská posteľ
s nočnými stolíkmi aj pracovný
či toaletný stolík a stále zostane
priestor na voľný pohyb.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

DRUHÁ SPALNA

Druhá spálňa,
destká izba alebo
pracovňa?
Zariad'te si ju
podľa vašich
potrieb.

PRE DIETĀ CI PRACOVŇA

Izba je orientovaná
do dvora,
s výhľadom
na zeleň a bude
príjemným
miestom pre deti
či na prácu.



Kúpeľňa
v svetložltých
tónoch ma denné
svetlo, niku so
sprchovým kútom
a priestor na
práčku aj úložné
skrinky. Podlaha je
príjemne teplá keď
je to potrebné, je tu
podlahové kúrenie.

SVETLÁ KUPEĽNA

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

SAMOSTATNÉ WC

Samostatná toaleta je presvetlená sklobetónovými tvárniciami, ktoré dodávajú prirodzené svetlo a zároveň zachovávajú súkromie.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



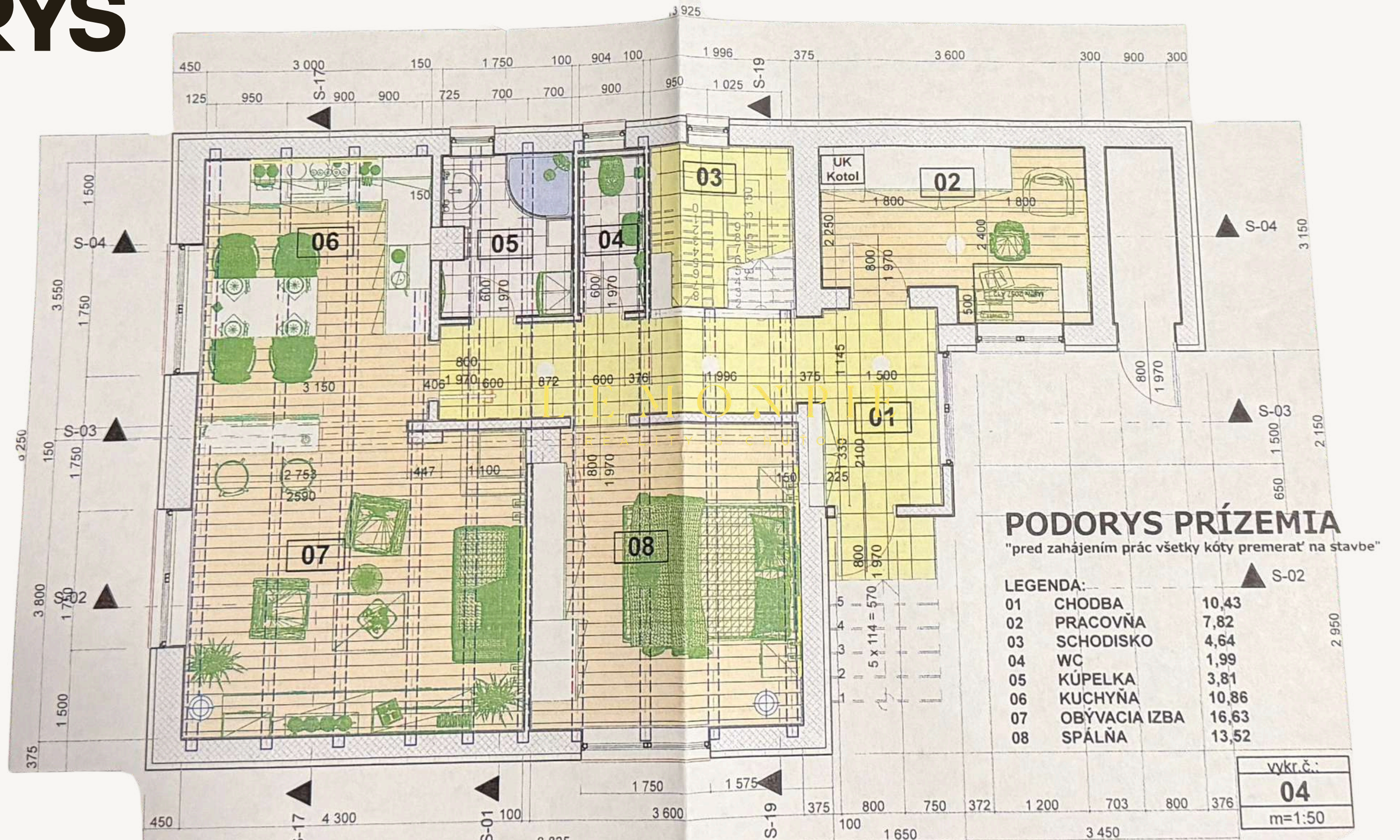
Pozemok s rozlohou 705 m² medzi domami v zastavanej časti mesta je niečo, čo sa v Bratislave dnes ponúka len zriedka a jeho hodnota porastie nezávisle od toho, ako sa

kupujúci rozhodne s domom naložiť.

Pre tých, ktorí myslia na dlhodobý horizont, je tu navyše rezerva v zobytniteľnom podkroví s potenciálom 5-izbového domu, ktoré dáva rodine priestor rásť. A pre tých, ktorí chcú mať veci pripravené hneď, znamenajú nová strecha, zateplený plášť, zrekonštruovaný interiér, vlastný plynový kotol, krb možnosť nasťahovať sa bez stresu a postupne si nehnuteľnosť dotvárať vlastným tempom.

3D PÔDORYS

PÔDORYS



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VIRTUÁLNA OBHLIADKA



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

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

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA

Viete tu vytvoriť
2 plnohodnotné
detské izby,
kúpeľňu s vaňou aj
sprchovým kútom,
samostatné WC
a malý šatník.



Plne využiteľný
priestor podkrovia
poskytuje cca 45 m²
podlahovej plochy.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA

Podkrovie ako
otvorený priestor,
s ktorým sa môžete
vyhrať podľa
svojich predstáv.
My máme pre vás
vizualizácie ako by
to mohlo vyzeráť
a cenovú kalkuláciu
prác k tomu.

PODKROVIE

Na tomto mieste
vedľa schodov
by mohli vzniknúť
chodba,
samostatné WC,
kúpeľňa a menší
úložný priestor.

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA

Môže tu vzniknúť
kúpeľňa s vaňou aj
sprchovým kútom
v nike, veľkým
umývadlom
a oknom.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA



LEMONPIE
REALITY & CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

PODKROVIE

Dnes je tu nová strecha a otvorený priestor na pretvorenie podľa vašich predstáv. Mohli by tu byť napríklad dve plnohodnotné detské izby.

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA

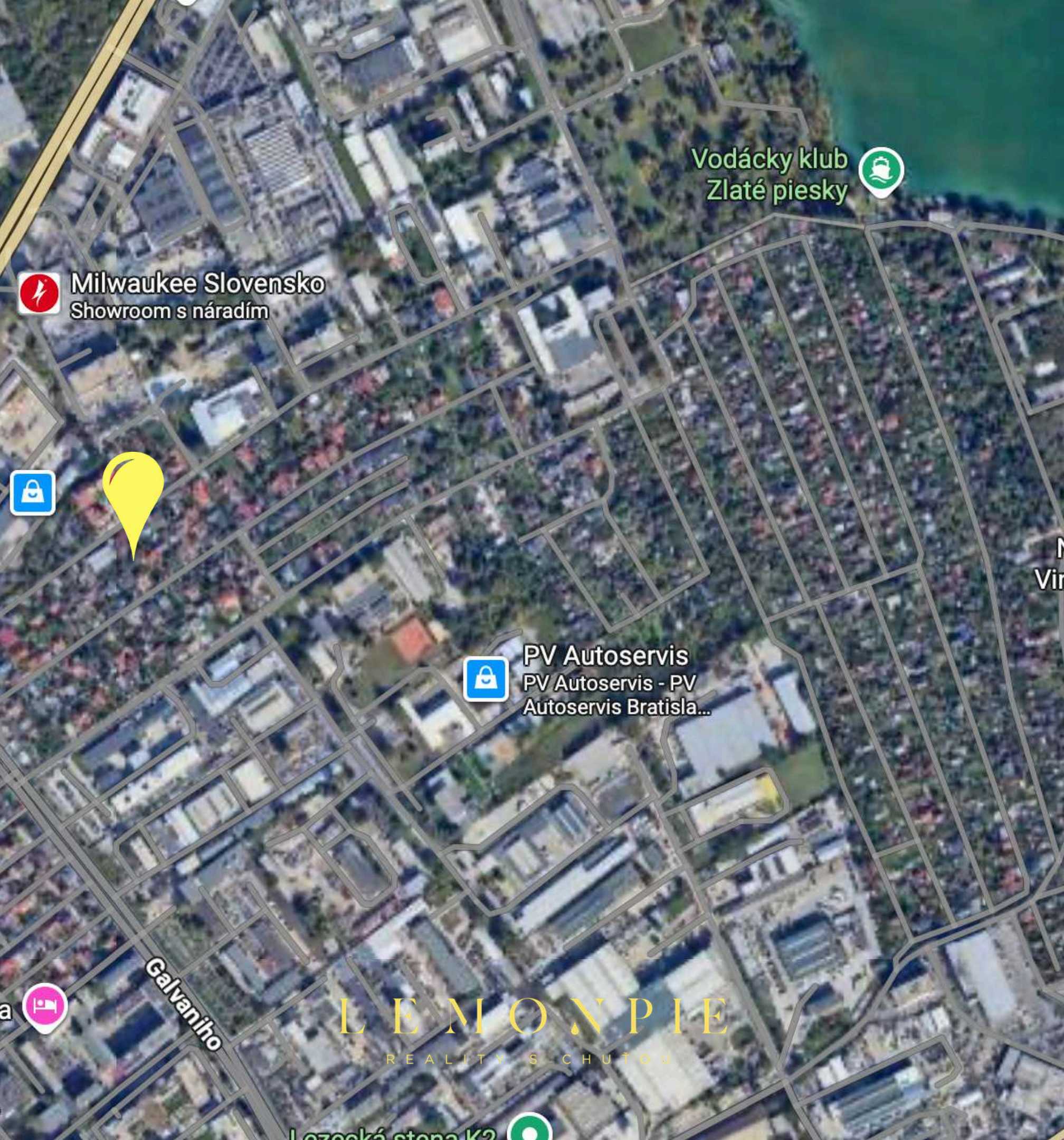
Kompletná izba
pre dieťa či
študenta
zariadená
postel'ou,
pracovným
stolom, skriňou
i knižnicou.

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA PODKROVIA



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



ŠPECIFIKÁ NEHNUTEĽNOSTI

LOKALITA

Krajná ul., Bratislava II – Trnávka (Ružinov), tichá slepá ulica

orientácia: denná časť domu – JV až JZ

POZEMOK

705 m², rovinatý, slnečný po celý deň

DOM

UP 127,7 m² – 69,7 m² (prízemie 2x spálňa, 1x obývačka s kuchyňou + kúpeľňa + WC) + potenciál cca 45 m² (podkrovie na zobytnenie – 2x izba + kúpeľňa + WC + úlož. priestor) + pivnica 8 m²

Stavba: pôvodne tehlová z roku 1964, kompletná rekonštrukcia 2011 – 2012 vrátane zateplenia, nová strecha 2024

TECHNOLÓGIE A POUŽITÉ MATERIÁLY

plynový kotol Buderus (cca 10 r., pravidelný servis), radiátorové kúrenie, podlahové kúrenie v kúpeľni, krb s prieduchmi na dokurovanie tehla, zateplenie 10 cm polystyrén, plastové okná, bezpečnostné dvere Sherlock, laminát + dlažba

INŽINIERSKE SIETE

elektrina, plyn, voda (mestský vodovod aj vlastná studňa na úžitkovú vodu), žumpa. Verejná kanalizácia je vedená priamo oproti domu na ulici – stačí sa napojiť.

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

ZŠ Vrútocká je pár minút autom alebo cca 15 minút pešo, **MŠ Piesočná 2** (s elokovanými pracoviskami na Rádiovej a Banšelovej) a **MŠ Vietnamská**
V dochádzkovej vzdialenosti: **Lidl, Shopping Palace Zlaté Piesky, Avion, IKEA, OC Korzo**

Areál Zlaté Piesky je pár minút autom alebo na bicykli, športové aktivity na pláži a na vode, lezecká stena

obchvat D1 / D4 ste za 5 minút, kúsok bratislavské letisko

Centrum Bratislavy autom do 10 – 15 minút mimo špičky.

Zastávka MHD je v pohodlnej pešej vzdialenosti (cca 5 – 7 minút)

PODMIENKY PREDAJA



CENA 549 000 €

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Detailná cenová kalkulácia zobytnenia podkrovia na vyžiadanie.

MESAČNÉ REŽIJNÉ NÁKLADY

Plyn: cca 80 €

Elektrina: cca 40 €

Voda: cca 20 €

OLO: cca 100 € / rok (≈ 8 €/mes.)

SPOLU: CCA 148 € / MESIAC

Zariadenie a dostupnosť

Nehnuteľnosť sa predáva so zariadením; kuchyňa so vstavanými spotrebičmi (rúra, mikrovlnka, digestor, umývačka, varná doska, chladnička), vstavané skrine.

Nehnutenosť je voľná ihneď.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

SME NA TO DVE

HOMESTAGING

SILNÝ A MODERNÝ MARKETING

PROFESIONÁLNY PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI
OSOBNÝ PRÍSTUP



Viac info k domu tu

E-mail

maria@lemonpie.sk, jana@lemonpie.sk

Website

www.lemonpie.sk

Phone

0905 838 910, 0911 701 500

Social

