



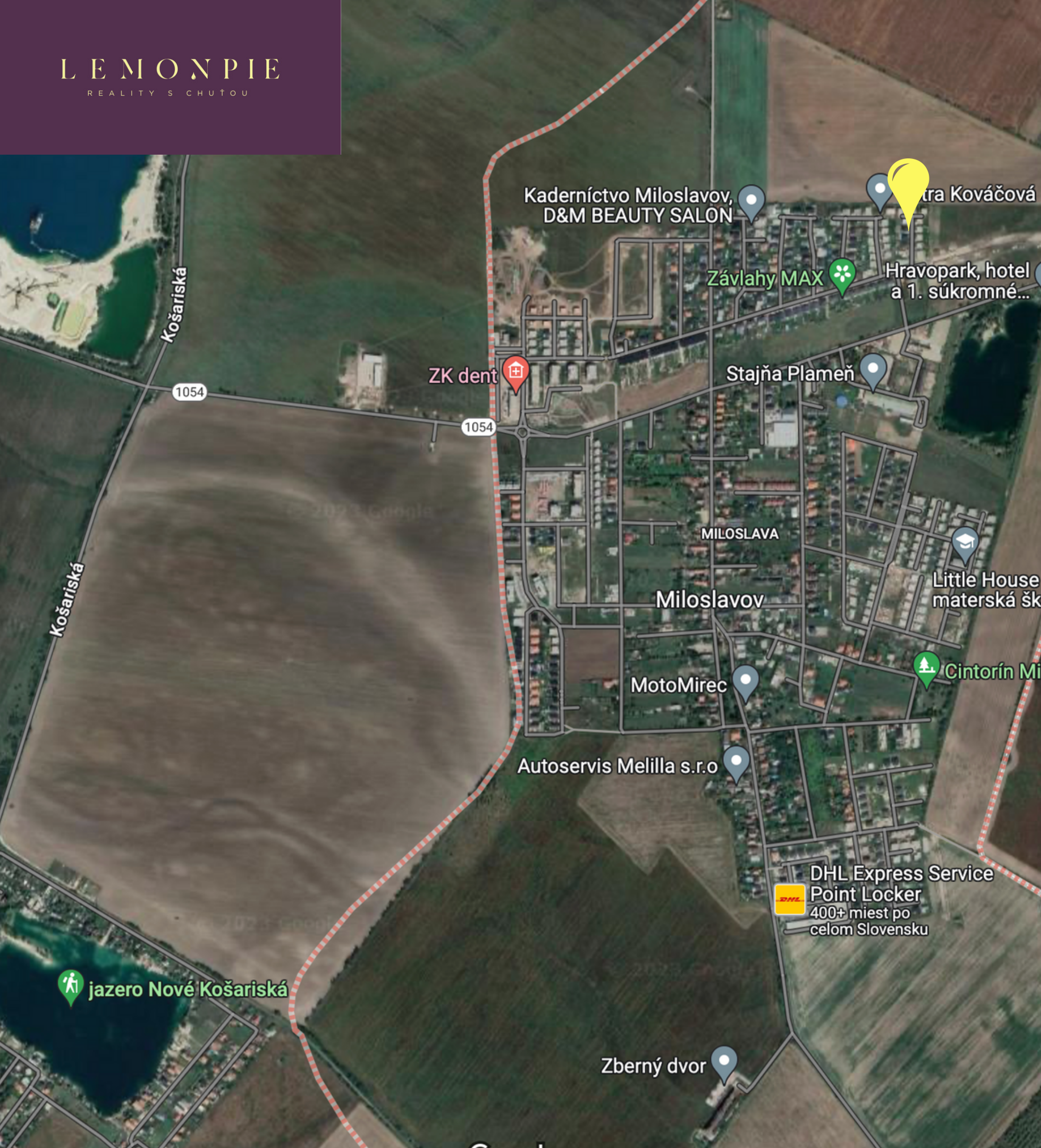
Exkluzívne na predaj

VÁŠ DOMOV V MILOSLAVOVE

FIALKOVÁ ULICA, MILOSLAVOV



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



ŠPECIFIKÁ NEHNUTEĽNOSTI



Miloslavov, okres Senec

ul. Fialková, tichá slepá ulica

orientácia: východ - okná na ulicu, západ - okná do záhrady



2 vlastné parkovacie miesta pred domom

vynikajúca dopravná dostupnosť (diaľnica D4R7)

priame vlakové spojenie do Bratislavy, ktoré trvá len 25 minút



dvojpodlažný RD, novostavba z r. 2023

zastavaná plocha: 68m²

celková úžitková plocha: 101m²

1.NP 51,5m²

2.NP 49,5m²

pozemok o veľkosti 350m²

holodom vo vyššom štandarde - hliníkové okná, tepelné čerpadlo, podlahové kúrenie, predpríprava na klimatizáciu, na krb, aj na

exteriérové žalúzie, alarm aj kamery

inžinierske siete - voda, kanalizácia, elektrina

energetický certifikát A



základná i materská škola priamo v obci

kompletná občianska vybavenosť, vrátane knižnice, pošty, lekárov, obchodného centra a detských ihrísk

prístup k cyklotrasám v Dunajskej Lužnej a EuroVelo 6

štrkopieskové jazerá v okolí poskytujú príležitosti na rôzne

športové aktivity, rybolov a relaxáciu

pre milovníkov koní jazdecký areál v blízkosti obce



OKOLIE RODINNÉHO DOMU NA FIALKOVEJ ULICI

tichá a slepá ulica = žiadna dopravná premávka
okrem obyvateľov ulice

Miloslavov = ideálna kombinácia komfortu
a pohody pre každodenný život

vynikajúca dopravná dostupnosť

množstvo spôsobov trávenia voľného času

silná komunita mladých rodín

príjemné vidiecke prostredie v blízkosti prírody,
no zároveň jednoduchý prístup k výhodám mesta

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU





LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

RODINNÝ DOM

Tento 4izbový rodinný dom je skvelou voľbou pre mladú rodinu, ktorá hľadá moderné a pohodlné bývanie s výbornou dostupnosťou do Bratislavy.

Dom má dve podlažia, ktoré ponúkajú veľkorysý priestor pre celú rodinu; terasu, veľkú záhradu a 2 parkovacie miesta priamo pred domom.





DOMOV





STAVEBNÉ MATERIÁLY

pálená tehla 250mm
zateplenie
polystyrén 150mm



ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT

Certifikát určuje, do akej miery je dom energeticky hospodárny.

Táto novostavba má energetický certifikát A.



VYKUROVANIE A CHLADENIE

Tepelné čerpadlo vzduch/voda - tento typ poskytuje ucelené a flexibilné riešenie vykurovania, chladenia a ohrevu teplej vody.



STRECHA A ZATEPLENIE

štrk
strešná fólia
geotextília
tepelná izolácia PUR panel 100 mm
OSB doska
tepelná izolácia minerálna vlna 200 mm

IDEÁLNA ORIENTÁCIA

Záhrada s vybetónovanou terasou je orientovaná na západ a zabezpečí dostatok slnka aj pre úžitkovú a okrasnú záhradu.

Vstupná časť domu s parkoviskom spevneným zámkovou dlažbou je orientovaná na východ.



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

ZÁHRADA A TERASA



Pre milovníkov záhradkárčenia je tu možnosť pestovať okrasné aj úžitkové rastliny a určite odporúčame osadenie zavlažovacieho systému, čo uľahčí údržbu zelene a zabezpečí optimálnu starostlivosť o rastliny.

Terasa (14m²) má betónový základ, ktorý čaká na finálne dokončenie podľa vkusu nových majiteľov.

Betónové oplotenie so susedmi zabezpečuje dostatok súkromia, pričom časť plotu je z pletiva a dáva priestor na živý plot či už forme kríkov, ťahavého paviniča či iných trvaliek.



SÚKROMNÉ PARKOVISKO

Súkromné parkovisko pred domom, ktoré poslúži na parkovanie 2-3 áut, je spevnené zámkovou dlažbou a investor myslel aj na jeho správne vyspádovanie a zabezpečenie drenážnym kanálom.

Vstup do domu je krytý malou strieškou, vstupné dvere sú presklené s mliečnym sklom.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

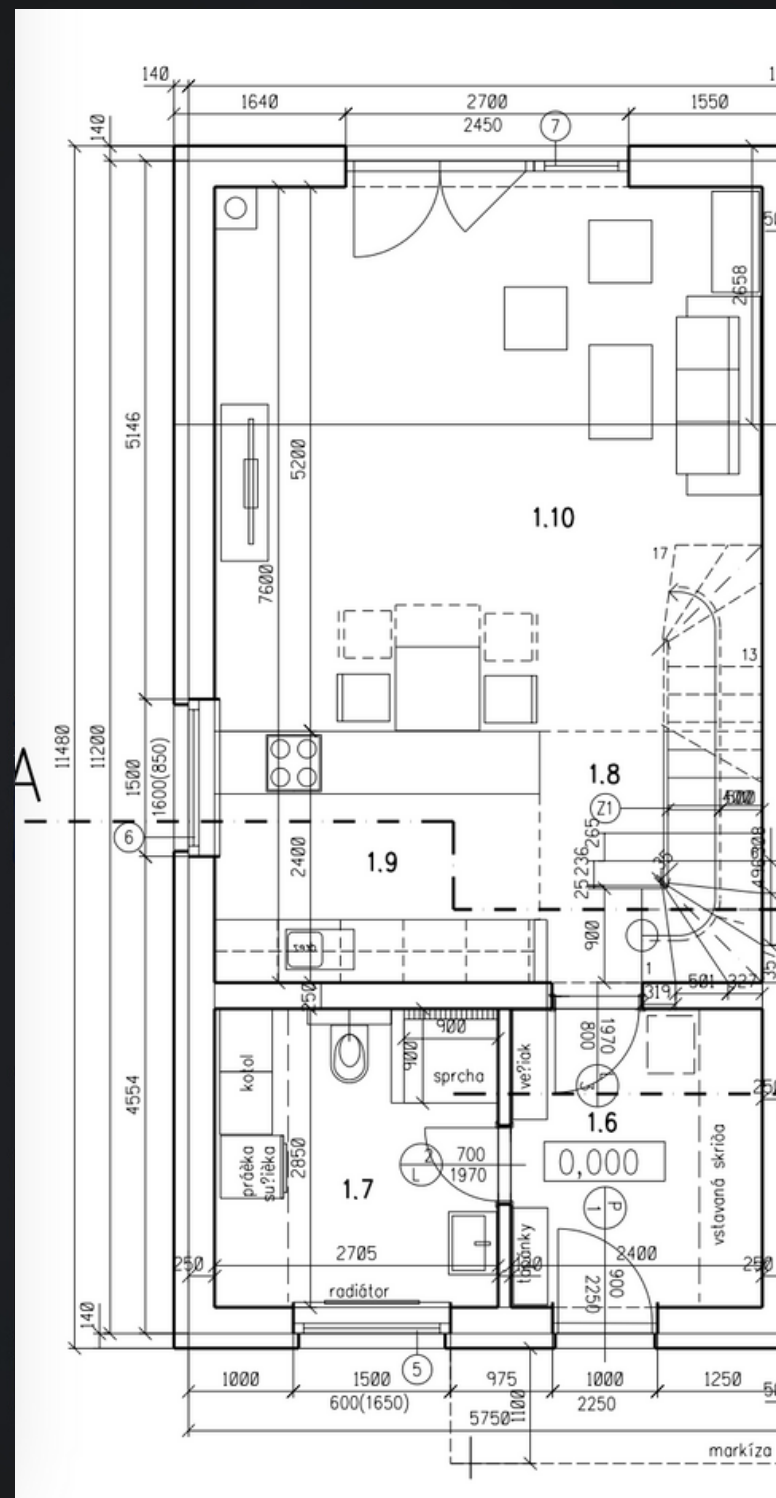


PÔDORYS 1.PODLAŽIE

Spodné podlažie s úžitkovou plochou 51,5 m² je charakteristické praktickou otvorenou dispozíciou.

PRÍZEMIE:

Vstupná chodba	6,8 m ²
Spodná kúpeľňa s WC	7,7 m ²
Obývacia izba s kuchyňou	29,7 m ²
Schodisko	2,6 m ²



1

PÔDORYS 1. PODLAŽIE

Skvele vyriešená dispozícia prvého podlažia je pri rodinnom dome jednou z najdôležitejších vecí a v tomto prípade za nás táto nehnuteľnosť dostáva 10 bodov z 10.

Priestranná kúpeľňa s WC a technické zázemie na prízemí, dostatočná šírka vstupnej chodby, kuchyňa s oknom nad pracovnou doskou, krb, množstvo úložného priestoru, to je všetko, čo by denná časť rodinného domu mala mať.



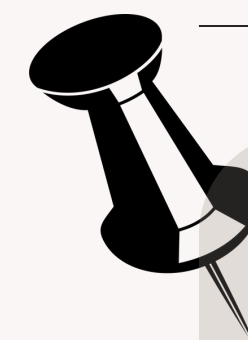
DENNÁ ČASŤ DOMU



LEMONPIE

REALITY S CHUTOU

Je tu dostatok miesta na priestrannú kuchynskú linku v tvare L alebo U, veľký jedáľenský stôl pre 6-8 osôb, väčšiu sedačku, knižnicu, krb a televízor.



TIP OD ARCHITEKTKY:

Okrúhly rozkladací stôl sa do takýchto interiérov perfektne hodí.

VSTUP DO DOMU

Po vstupe
do domu sa
ocitneme v
predsieni
(6,8 m²),
ktorá má
praktický
obdĺžnikový
pôdorys.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



Chodba poskytuje dostatok priestoru na zariadenie priestrannou šatníkovou skriňou s veľkým úložným priestorom na odevy aj topánky, ako aj sedením a vešiakmi na kabáty a bundy.



VSTUPNÁ CHODBA



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



VIZUALIZÁCIA



VIZUALIZÁCIA



Po vstupe do domu je po ľavej strane veľká kúpeľňa s WC (7,7m²), v ktorej sa nachádza tepelné čerpadlo.

DOLNÁ KÚPEĽŇA S WC



VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

ELEGANTNÁ A PRAKTICKÁ

Kúpeľňa je vybavená sprchovým kútom, WC Geberit a umývadlom so skrinkou. Praktické okno vyrieši vetranie a prísun denného svetla, a tým, že je vo výške, budete tu mať vždy dostatok súkromia.



DOLNÁ KÚPEĽŇA S WC



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



VIZUALIZÁCIA



VIZUALIZÁCIA



SRDCE DOMU

Z chodby sa dostanete do centra domu (32,3 m²), kde je po ľavej strane priestor na kuchynskú linku a jedálenský stôl a po pravej strane sa nachádza schodisko na poschodie.



VŠETKO TU MÁ SVOJE MIESTO

Celé prízemie sa dá plnohodnotne zariadiť jedáľenským stolom so stoličkami, veľkou sedačkou s príslušenstvom a priestrannou kuchynskou linkou. Priestor pod schodiskom má tiež svoje využitie.



OBÝVAČKA

Minimalistické rámy hliníkových profilov vedúcich na terasu sa skvele hodia do moderného interiéru, nenarúšajú výhľad a neuberajú na svetelnosti.



ÚTULNÁ OBÝVAČKA

Podmietková príprava na závesný TV je už hotová, vy si teda len vyberiete tú správnu veľkosť a typ. V rohu pri výstupe na terasu je predpríprava aj na krb, takže v zime si tu viete vytvoriť čarovnú atmosféru. Z veľkej sedacej súpravy oproti budete mať výhľad do záhrady i na TV.



VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



KDE SA VŠETKO ZMESTÍ

Knižnica a police pod schodiskom. Viete si ich tam predstaviť? Pozrite si našu vizualizáciu.



ÚTULNÉ BÝVANIE

Pod schodami si môžete dať vyrobiť dodatočný úložný priestor spojený s knižnicou, kde viete ukryť všetko, čo nepotrebuje byť na očiach, a je v každej rodine taký potrebný.

KDE SA DOBRE ŽIJE

Oproti schodisku je priestor na kuchynskú linku s usporiadaním do písmena L a s výhľadom do bočnej časti záhrady.



OKNO V KUCHYNI A JEDÁLEŇ

Veľké okno zabezpečí v kuchyni prísun denného svetla. Elegantný okrúhly jedálenský stôl je v centre diania a pokiaľ zvolíte rozťahovaciu variantu, viete tu pohostiť naozaj veľkú rodinu a priateľov.



VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

CENTRÁLNA MIESTNOSŤ S
KUCHYŇOU A JEDÁLŇOU



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU



VIZUALIZÁCIA



VIZUALIZÁCIA

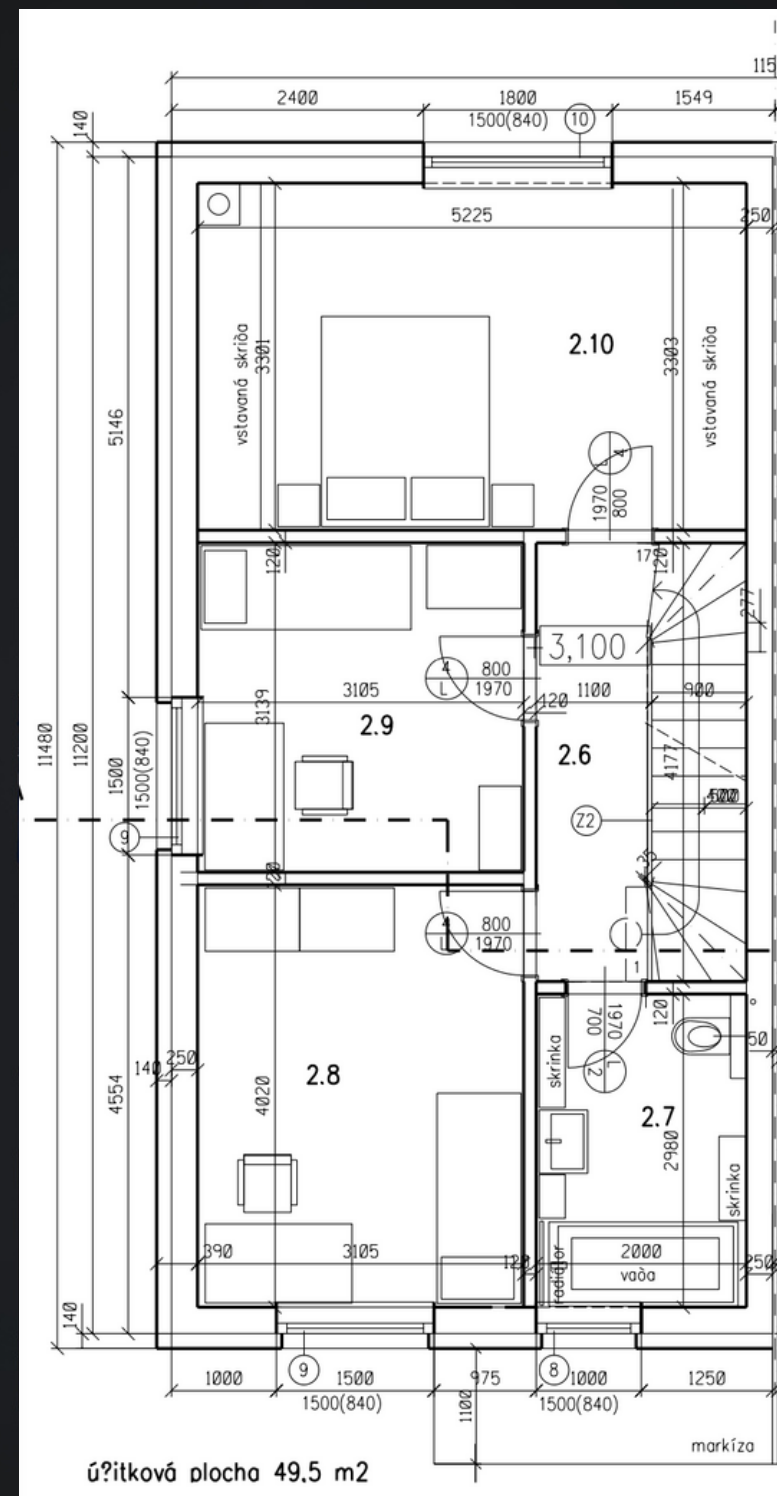


PÔDORYS 2.PODLAŽIE

Schodiskom sa dostaneme na poschodie, kde je situovaná celá nočná časť domu (49,5 m²).

POSCHODIE:

Schodisko	4,4 m ²
Kúpeľňa s WC	5,9 m ²
Izba.....	12,4 m ²
Izba	9,7 m ²
Izba	17,1 m ²

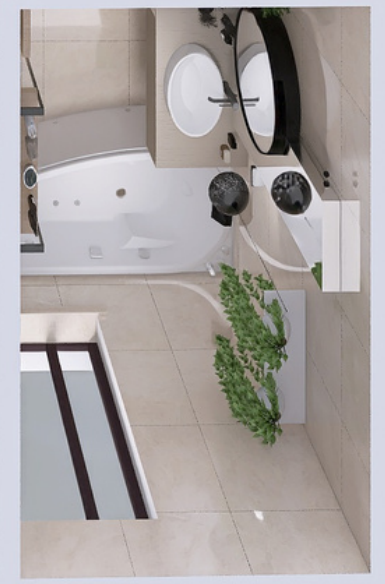


2

PÔDORYS 2.PODLAŽIE

Na druhom podlaží sa cez chodbu dostanete do 3 spálni a priestrannej kúpeľne s WC.

Naše vizualizácie Vám ukážu, ako sa dajú spálne zariadiť.



NOČNÁ ČASŤ DOMU



Nočná časť domu poskytuje dokonalé súkromie len pre obyvateľov domu.



TIP OD ARCHITEKTKY:

Voľte svetlé farby a neutrálne odtiene, budú moderné veľmi dlho a nezunujú sa vám.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

POSCHODIE

Schodiskom sa dostaneme na poschodie, kde je situovaná celá nočná časť domu (49,5m²).



VIZUALIZÁCIA



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VIZUALIZÁCIA





VEĽKÁ SPÁLŇA

Najväčšia spálňa ma naozaj veľkorysú výmeru až 17,1 m² a môže slúžiť ako rodičovská spálňa aj s pracovným kútkom alebo veľká detská izba pre viac detí.



KDE SA DOBRE SPÍ

Okrem manželskej postele sa sem zmestí priestranný šatník. Je orientovaná do tichej záhrady na západnú stranu s dostatkom slnka a svetla.

VEĽKÁ SPÁLŇA

Veľká
rodičovská
spálňa má
obdĺžnikový
tvar s
rozmermi
3,3 x 5,2 m.



VELKÁ SPÁLNĚNA



VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



STRE DNÁ IZBA

Menšie
spálne sú
dve.
Stredná
izba
(9,7m²)
má
praktický
štvorcový
pôdorys.



STREDNÁ IZBA



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VIZUALIZÁCIA



ŠTUDENTSKÁ IZBA

Má velké okno orientované na juh smerom k susednému domu a môže z nej byť skvelá študentská izba alebo dokonalý homeoffice.

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU



ŠTUDENTSKÁ IZBA

Dá sa zariadiť posteľou alebo sofou, podľa účelu využitia a na mieru vyrobeným študentským nábytkom

LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

VIZUALIZÁCIA



TRETIA IZBA

Tretia spálňa je orientovaná na ulicu (12,4m²),
na východ a má obdĺžnikový tvar.



DETSKÁ IZBA

Pohodne sa do nej zmestí posteľ, pracovný stôl i skriňa. Bude ideálna ako detská izba alebo spálňa pre rodičov.



TRETIA SPÁLŇA S
ORIENTÁCIOU NA ULICU



VIZUALIZÁCIA



VIZUALIZÁCIA





HORNÁ KÚPEĽŇA A WC

Kúpeľňa s WC na poschodí disponuje veľkým oknom a jej rozmer je 5,9 m².

NADČASOVÁ V V PRÍRODNÝCH TÓNOCH

Dá sa vybaviť vaňou, veľkým umývadlom a
policovou zostavou s kvetinami.

VIZUALIZÁCIA

LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

HORNÁ KÚPEĽŇA A WC

Disponuje dostatočne veľkým priestorom,
aby tu rannú hygienu vybavilo aj viac ľudí.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VIZUALIZÁCIA



POZRITE SI VIDEOOBHLIADKU



Videoobhliadka vám poskytne ucelené informácie o danej nehnuteľnosti a prevedie vás ňou, ako by ste tam boli osobne.

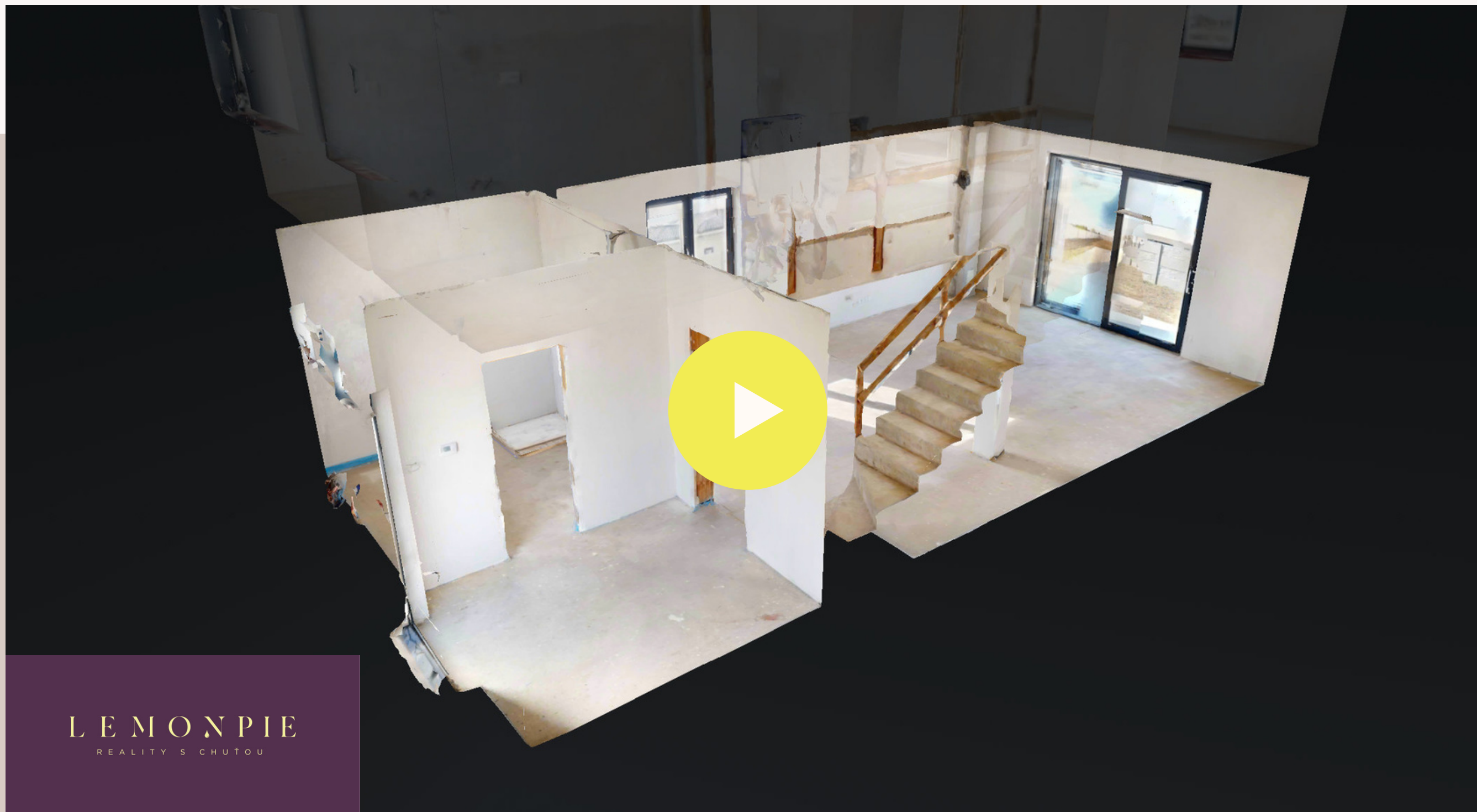


Nájdete ju v inzeráte v časti VIDEO, na YOUTUBE alebo na našej stránke www.lemonpie.sk.



LEMONPIE
REALITY S CHUTOU

VIRTUÁLNA OBHLIADKA



Virtuálna obhliadka nehnuteľnosti 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 239 000 €

Celková úžitková plocha: 101 m² + terasa 14 m² + pozemok 350 m²

Predpokladané mesačné režijné náklady:

Elektrina, vodné, stočné150,00 €

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

V prípade väčšieho počtu záujemcov si majiteľ vyhradzuje právo uprednostniť najvýhodnejšiu ponuku.

Nehnutelnosť bola stylovaná a nafotená homestaging oddelením našej realitnej kancelárie a fotografie, vizualizácie i text inzerátu sú majetkom spoločnosti.



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



LEMONPIE
REALITY S CHUŤOU

