

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

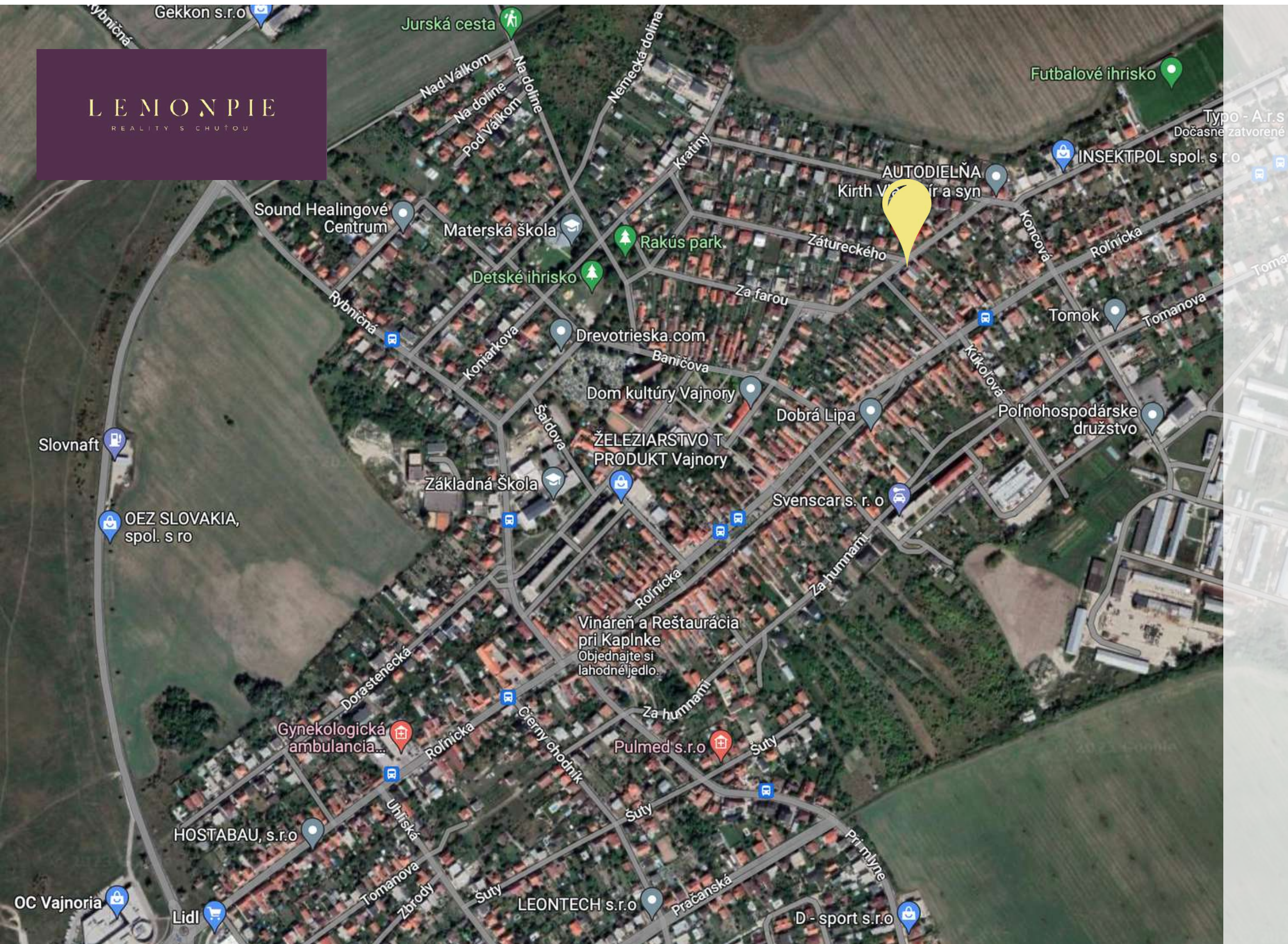
# 4 IZBOVÝ RODINNÝ DOM

BRATISLAVA - VAJNORY



LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

# ŠPECIFIKÁ NEHNUTEĽNOSTI



ul. Kataríny Brúderovej, mestská časť Vajnory (Bratislava III)  
centrálna časť Vajnor  
orientácia: SZ - obývačka a 2 detské izby,  
JV - spálňa a kuchyňa



parkovanie v garáži alebo pred domom  
skvelá dopravná dostupnosť MHD aj autom



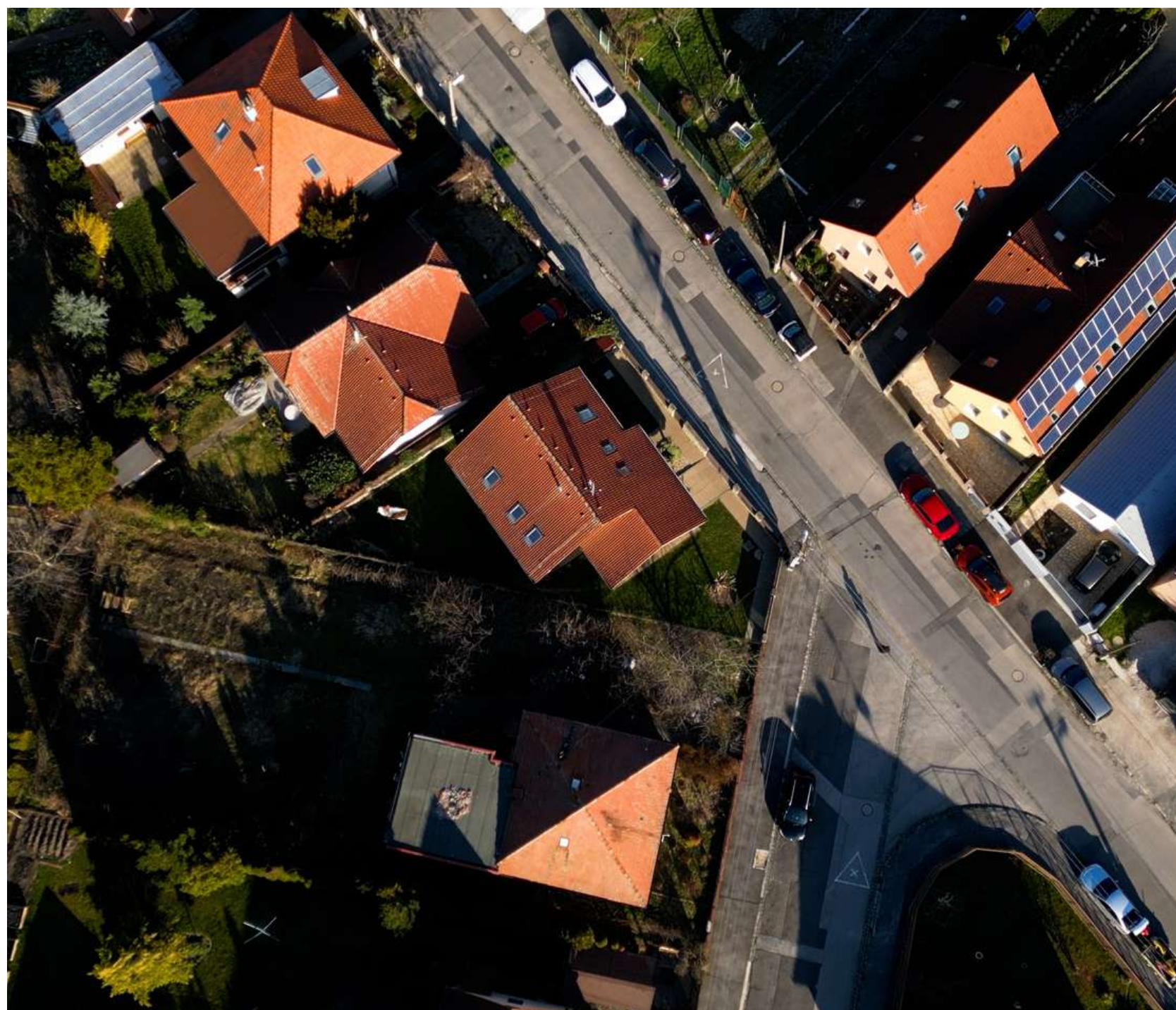
4 izbový dvojpodlažný RD  
kolaudácia v r. 2002, 1. majiteľ  
zastavaná plocha: 89m<sup>2</sup>  
úžitková plocha 95,7m<sup>2</sup> + 37m<sup>2</sup> podkrovie  
pozemok 395 m<sup>2</sup> trojuholníkového pôdorysu  
záhrada so závlahou  
krytá terasa  
murovaná garáž o rozlohe 16,5m<sup>2</sup>  
všetky inžinierske siete



v blízkosti domu dve základné školy,  
škôlky a zdravotné stredisko  
kompletná občianska vybavenosť s  
malými lokálnymi obchodmi, LIDL,  
obchodné centrum  
množstvo cyklo a turistických trás  
známe jazero Vajnory

# DOMOV NA TICHEJ ULICI

---



# DVAJA SUSEDIA

Pozemok (395 m<sup>2</sup>)  
susedí zo strany  
s ďalšími dvoma  
rezidenčnými  
nehnuteľnosťami.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# OKOLIE DOMU

4-izbový rodinný dom sa nachádza v pôvodnej časti Vajnor plnej rodinných domov a dobrých susedských vzťahov, na rohu ulíc Zátareckého a Kataríny Brúderovej, kde sa dá kedykoľvek pohodlne zaparkovať aj pred domom.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# NECH SA PÁČI, VSTÚPTE

---



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# DOM AKO NAMA ĽOVANÝ

Starostlivo udržiavaná  
20 ročná stavba  
tohto malebného  
domčeka s garážou a  
krytou terasou je  
ideálnym bývaním pre  
mladú rodinu, ktorá  
chce ostať bývať v  
meste, ale zároveň si  
užívať všetky výhody  
vidieka.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# JUHOZÁPADNÁ ORIENTÁCIA

Záhrada je kompletne zavlažovaná a je príjemne rozložená okolo domu. Predná časť pozemku je svojou juhozápadnou orientáciou ako stvorená na pestovanie zeleniny, či kvetov. Pred domom je zasadený krásny céder a vedľa garáže je katalpa, okrasný strom s hustou guľovitou korunou.





# PREDSIEŇ

Vstupná časť domu (5,77 m<sup>2</sup>) je vybavená vešiakovým systémom na kabáty, policovým dielom a zrkadlom. Vstupuje sa z nej na schodisko smerujúce na poschodie, do WC a do šatníka, ktorý sa nachádza pod schodiskom.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

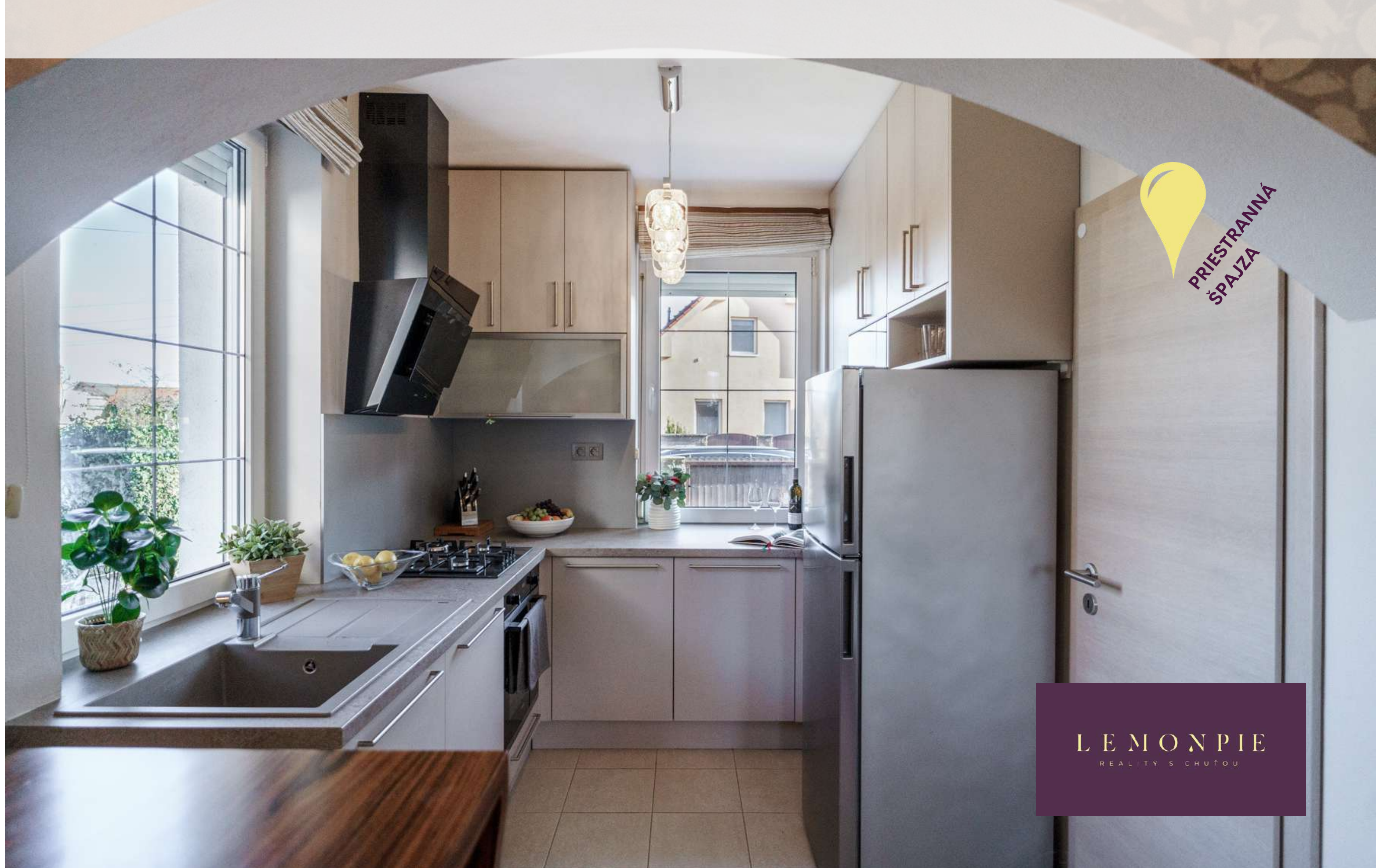
# SVIEŽA KUCHYŇA

Dve veľké okná zabezpečujú kuchyni veľa denného svetla vrátane výhľadov na ulicu i do záhrady.

Sivý granitový drez s batériou nerezovo-sivej farby s praktickou výsuvnou sprškou a doplnený sivou pracovnou doskou spĺňa predstavy nie jedného milovníka či milovníčky varenia.

# KDE SA VARÍ

Kuchyňa (9,07m<sup>2</sup>) je prakticky riešená a má skvelý štvorcový pôdorys, aby ste mali všetko po ruke a príliš sa nenachodili. Veľkou výhodou je samostatná špajza (1,41m<sup>2</sup>).



PRIESTRANÁ  
ŠPAJZA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# KUCHYŇA

Kuchynská linka je v jemnej farebnej kombinácii svetlosivej a krémovej farby, je vybavená kvalitnými spotrebičmi zn. Siemens.



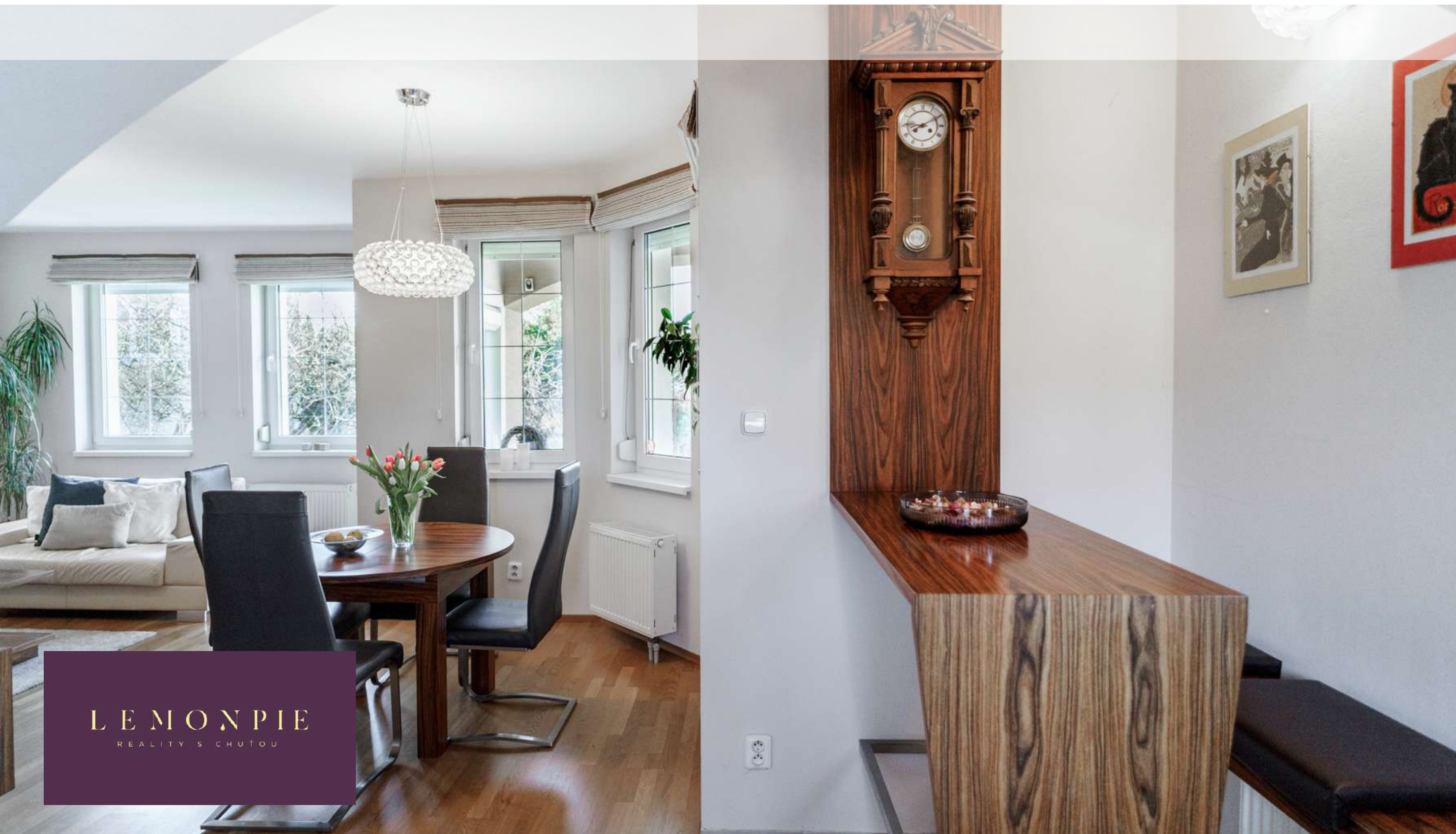
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# NADČA SOVÝ DIZAJN

Kuchynská linka má skutočne nadčasový dizajn, veľmi praktické usporiadanie do písmena U, dostatok svetla, množstvo voľnej pracovnej plochy a miesto na rôzne kuchynské spotrebiče.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# BAROVÝ PULT

Kuchyňu s jedálňou  
prepája na mieru  
vyrobený barový  
pult z drevenej dýhy  
Zebrano, ktorý viete  
výborne využiť na  
rýchle raňajky, či na  
servírovanie kávy pri  
návšteve susedky,  
popri tom ako  
pečiete koláč.

# JEDÁLEŇ

Na kuchyňu a barové sedenie plynule nadväzuje jedálenská časť obývacej izby. Je orientovaná vo výklenku s tromi oknami smerujúcimi na terasu a do záhrady.



LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# VŠETKO ZLADENÉ

Jedálenská časť je s obývačkou farebne a štýlovo zladená. Dominuje tmavé drevo a koža. Krásne to dopĺňajú rovnaké svietidlá nad jedáľenským aj konferenčným stolom.



# PRE VEĽA ĽUDÍ

Jedáleň odporúčame tak ako to má aktuálny majiteľ, zariadiť rozťahovacím okrúhlym jedáľenským stolom. Celý priestor je rozmerovo veľmi veľkorysý a nemusíte sa báť ani väčších návštev.



PRIESTRANNA  
ŠPAJZA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# OBÝVA CIA IZBA

Obývačková časť je priestranná s obdĺžnikovým pôdorysom a poskytuje dostatočnú variabilitu či už na rohová sedačku, alebo dve samostatné ako má terajší majiteľ.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# TV KÚTIK

Za dverami sa nachádza TV kútik, na ktorý je dobrý výhľad zo sedačky. Na druhú stranu si môžete užívať výhľad do záhrady.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

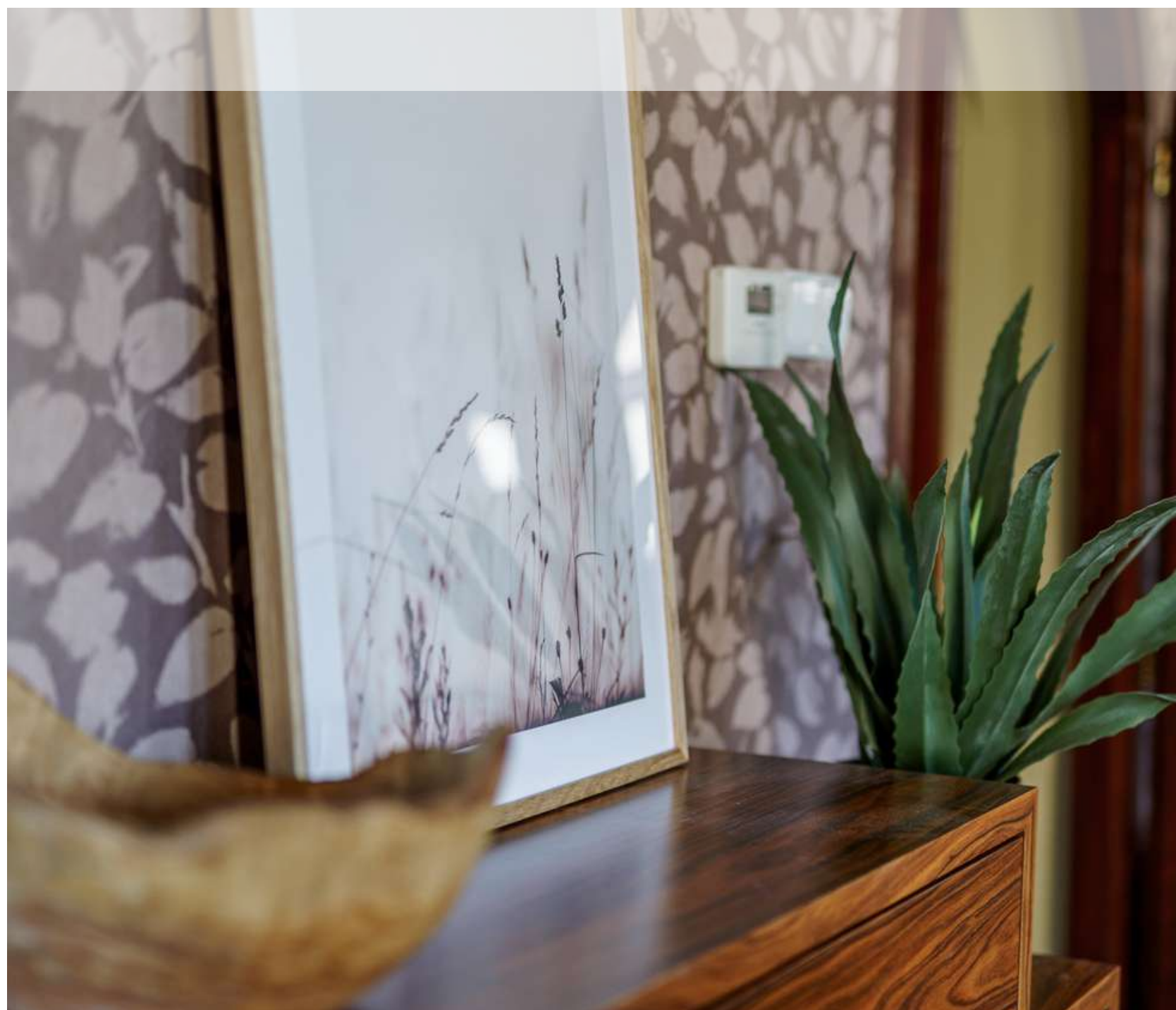
# ELEGANCIA

Celý otvorený denný priestor prepája elegantná tapeta s prírodným motívom v neutrálnych odtieňoch hnedej a béžovej farby na jednej zo stien, štýlové svietidlá a zelené rastliny.



# TEPLO DOMOVA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# DOLNÉ WC

Z predsiene napravo je veľmi prakticky umiestnené prvé - dolné WC.





LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# SCHO DISKO

Schody na poschodie (3,73 m<sup>2</sup>) sú laminátové a vďaka oknu do prednej časti záhrady sú dostatočne presvetlené.

LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU



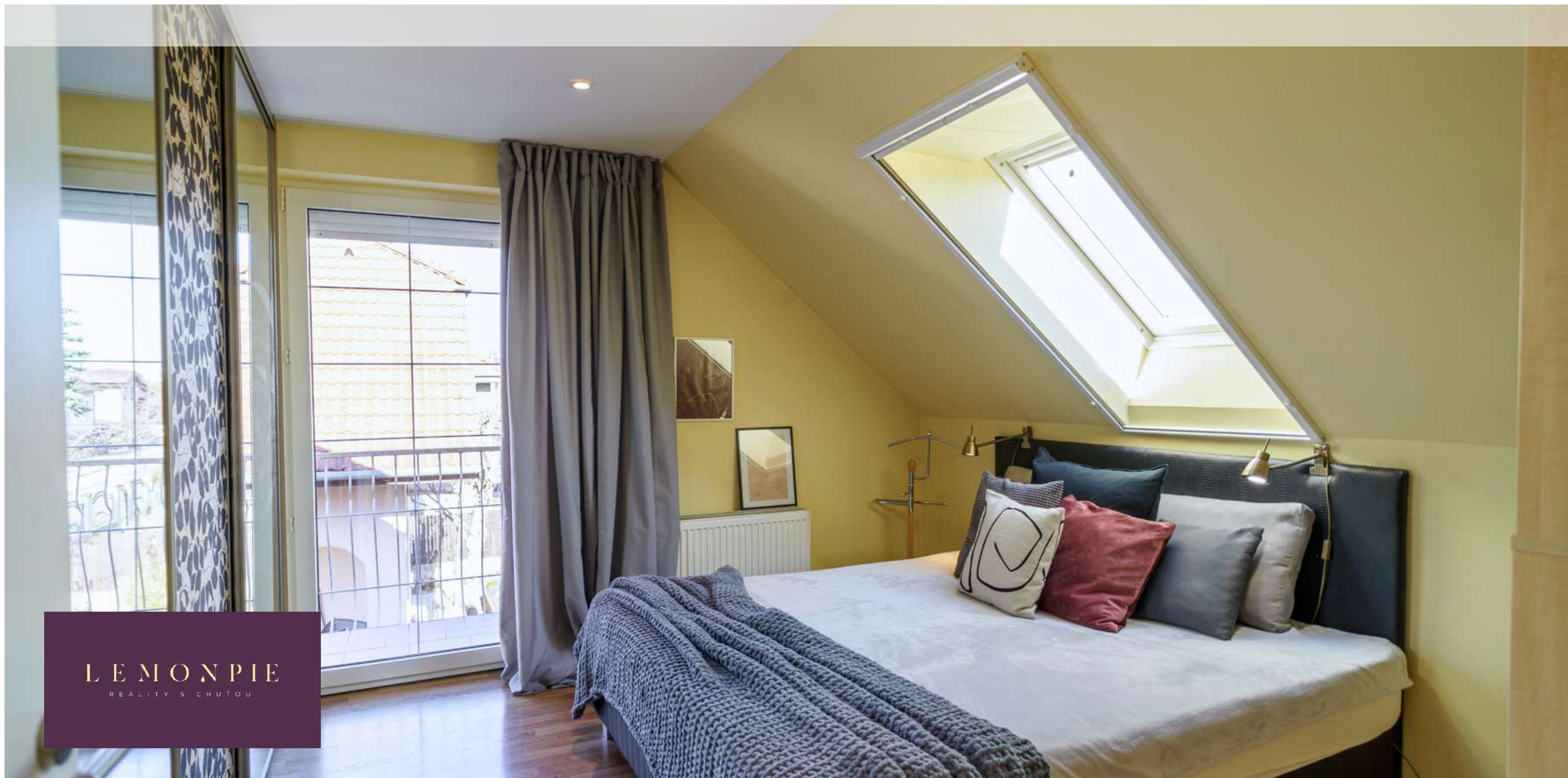
# POSCHODIE

Laminátová podlaha pokračuje aj v celej vrchnej časti domu. Chodba má rozlohu 4,14 m<sup>2</sup>. Celé poschodie poskytuje dokonalé súkromie aj pre väčšiu rodinu.



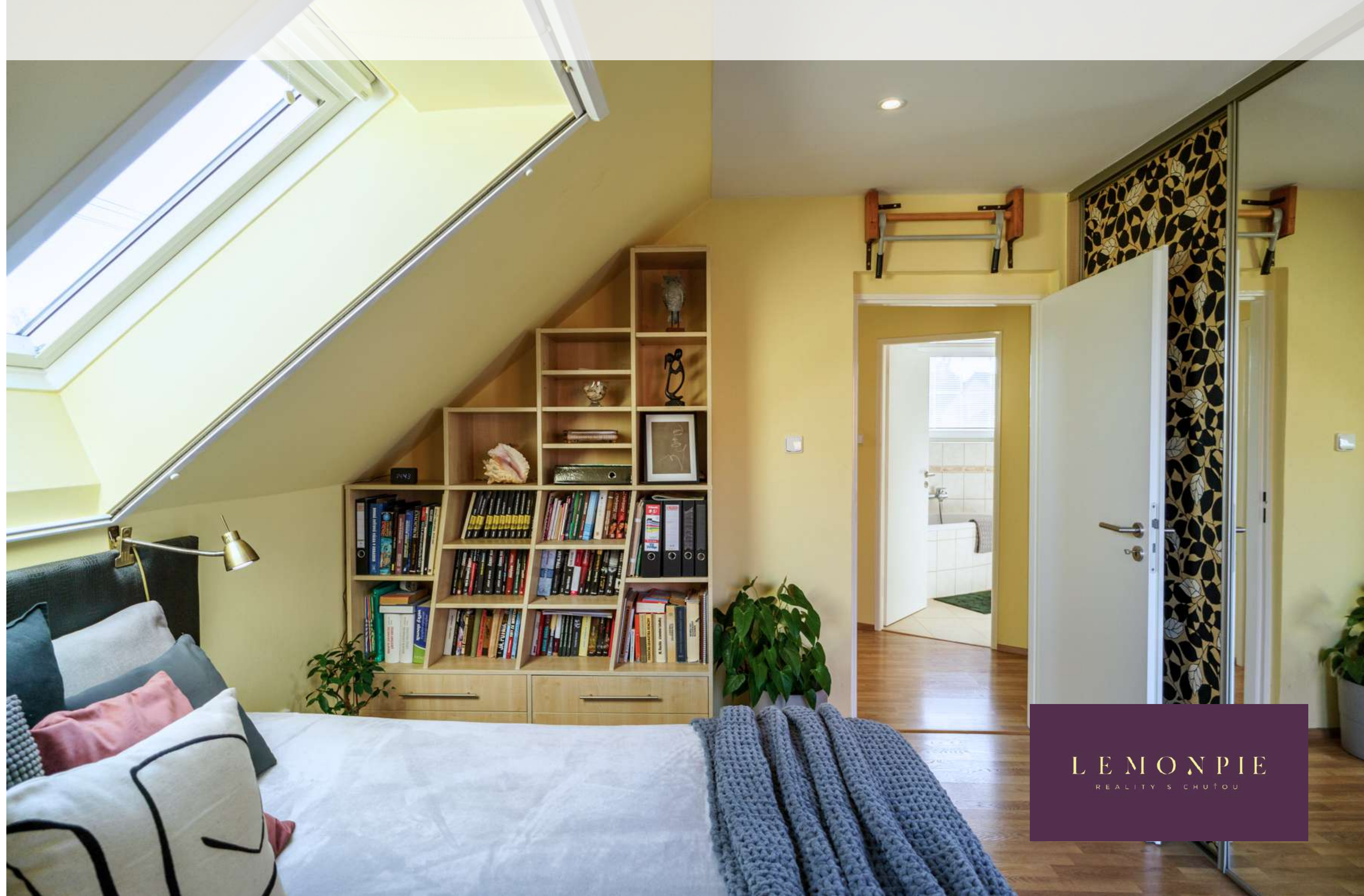
# SPÁLNĀ

Na poschodí sú tri spálne, najväčšia z nich je momentálne využívaná ako rodičovská spálňa (13,97m<sup>2</sup>) a je vymaľovaná jemnou žltou farbou.



# STREŠNÉ OKNO A KNIŽNICA

Strešné okno rovno nad posteľou vám dáva možnosť pozorovať hviezdnu oblohu. Knižnica urobená na mieru má jedinečný, mierne extravagantný vzhľad, ktorý dopĺňa spálňu úložným priestorom.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

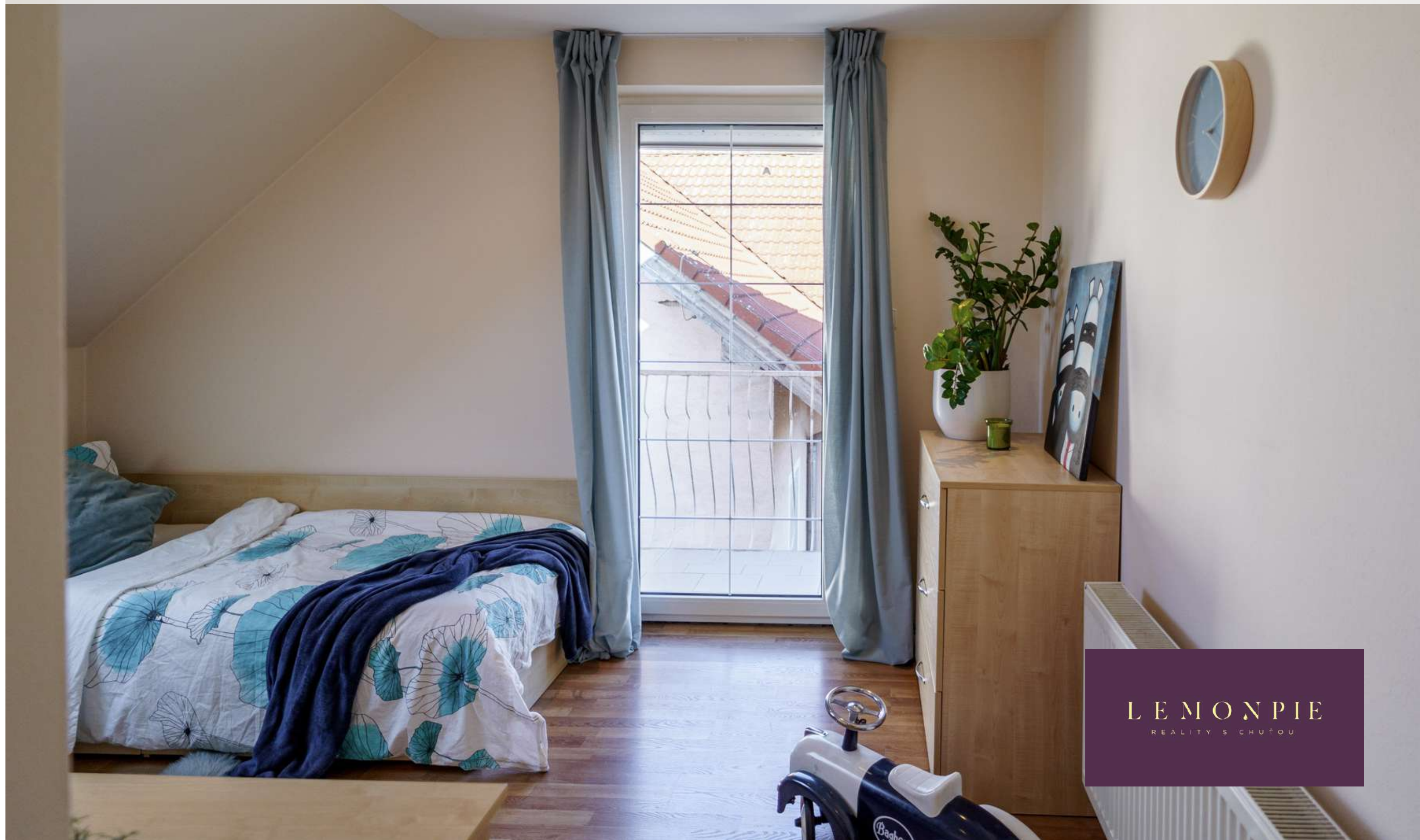
# SKRIŇA AKO MÁ BYŤ

Veľká spálňa  
je zariadená  
úložným  
systémom  
rolldoor po  
celej dĺžke  
steny a má  
výstup na  
balkón  
(4,18 m<sup>2</sup>).



# DRUHÁ SPÁLŇNA

Druhá spálňa (12,18m<sup>2</sup>) má obdĺžnikový pôdorys a výstup na spoločný balkón s rodičovskou spálňou.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# VEĽA SVETLA

Strešné okno je orientované na Malé Karpaty a zabezpečuje v miestnosti spolu s balkónom dostatok svetla.



# KOMPLET ZARIADENÁ

Momentálne je  
zariadená  
študentským  
nábytkom v  
svetlom  
drevodekore,  
ale výborne  
poslúži aj  
jednému či  
dvom menším  
deťom.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# DETSKÁ IZBA

Tretia spálňa (11,55m<sup>2</sup>) je najmenšia a najútulnejšia a s dvoma strešnými oknami.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# PRE PRINCEZNÚ

V tejto detskej izbe je aktuálne jednolôžko, pričom rozmery a pôdorys miestnosti umožňujú doplniť miestnosť aj dvojlôžkom alebo ju doplniť iným nábytkom podľa potrieb nového majiteľa.







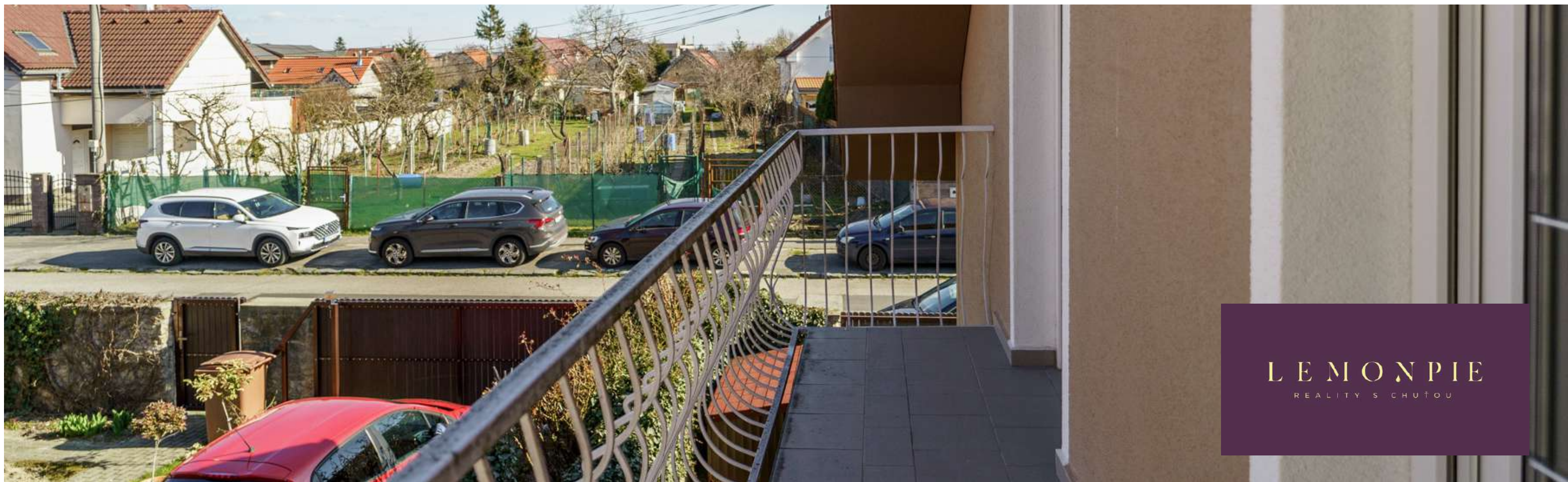
LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# ÚLOŽNÝ PRIESTOR

Úložný priestor je riešený formou vstavaných skriň a poličkovým systémom na mieru v priestore za dverami a izba má optimálnu veľkosť pre mladú študentku či študenta.

# BAL KÓN

Balkón  
(4,18 m<sup>2</sup>) je  
otočený na  
východ a je  
prístupný z  
dvoch  
spální.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# PRIESTRANNÁ KÚPEĽŇA

Vzdušná a príjemná kúpeľňa (4,85m<sup>2</sup>) v neutrálnych béžových odtieňoch má všetko pre dokonalú relaxáciu - veľkorysú rohová vaňu, veľké umývadlo i dostatok úložných priestorov.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



VŠETKO NA  
SVOJOM MIESTE

Kúpeľňa okrem dostatočného úložného priestoru ukrýva aj plynový kotol na vykurovanie celého domu.

# DRUHÉ WC

Hned' pri schodoch je umiestnené samostatné WC (2,32m<sup>2</sup>) s umývadlom a práčkou, s možnosťou doplnenia sušičky, či ďalšieho nábytku, bonusom je strešné okno na vyvetranie a prísun denného svetla.



# PODKROVIE

Bonusom k domu je povala (37m<sup>2</sup>), ktorá aktuálne slúži ako úložný priestor, ale dá sa jednoducho zobytniť a využívať pravidelne ako ateliér, dielňa či v prípade potreby aj ako dodatočné izby. Prístup je zabezpečený podkrovnými schodami z chodby.



SCHODY DO  
PODKROVIA

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# TERASA

Z obývacej izby vedú dvere na terasu (8,42m<sup>2</sup>), ktorej podlaha je z kvalitného tropického dreva IPE.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# ZA KAŽDÉHO POČASIA

Terasa ponúka príjemné posedenie s výhľadom do záhrady aj za horšieho počasia, lebo je krytá a zároveň v závetrí.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

## RELAX

Záhrada poskytuje dostatok miesta na oddych napríklad aj pri knihe v krásnom a pohodlnom hojdacom kresle.

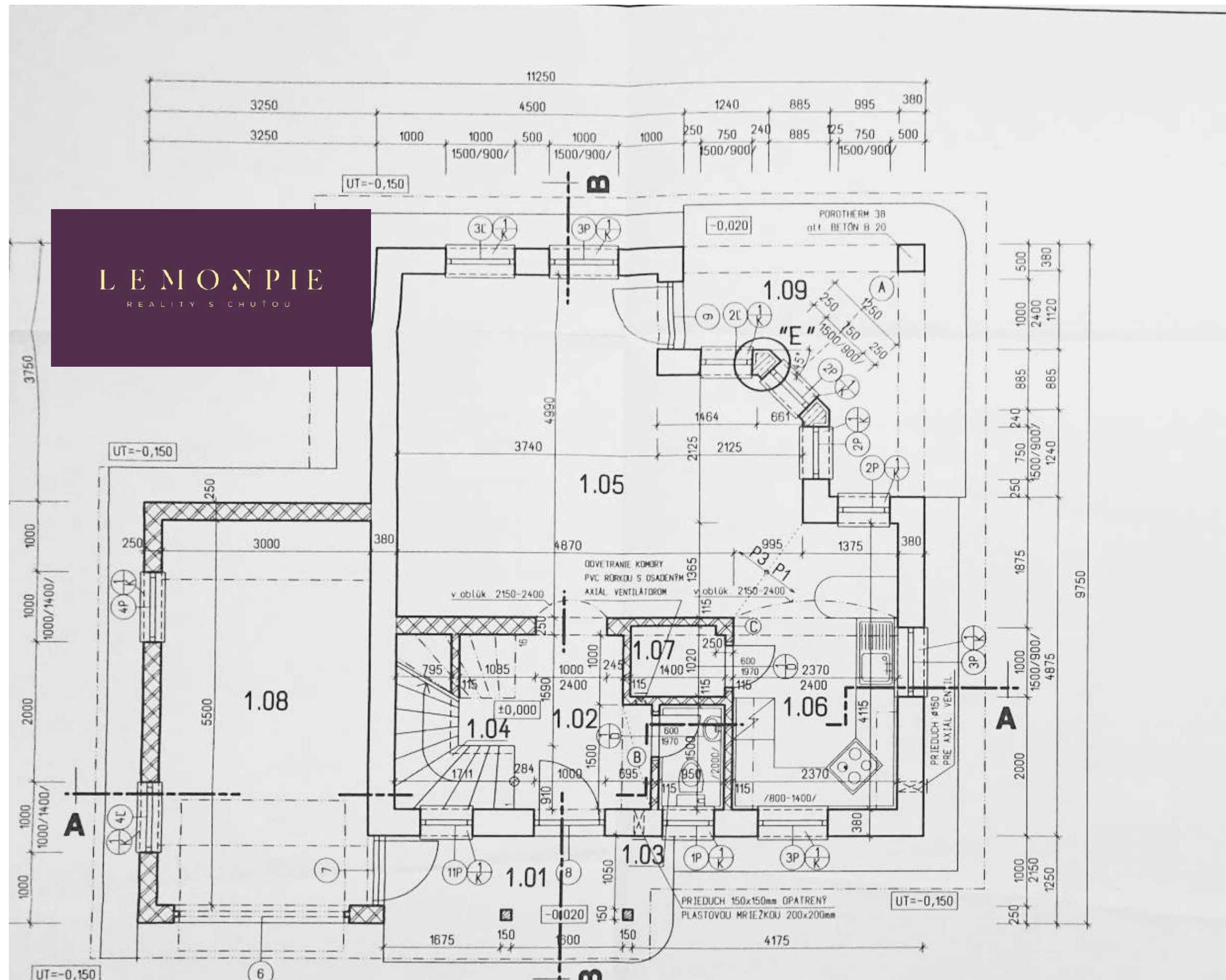
# GARÁŽ

Garáž je murovaná o rozlohe 16,5m<sup>2</sup>, má elektricky ovládanú bránu a zmestí sa do nej pokojne aj väčšie SUV. Zároveň tu stále ostáva priestor na uloženie všetkých vecí, ktoré pri starostlivosti o rodinný dom potrebujete mať poruke.

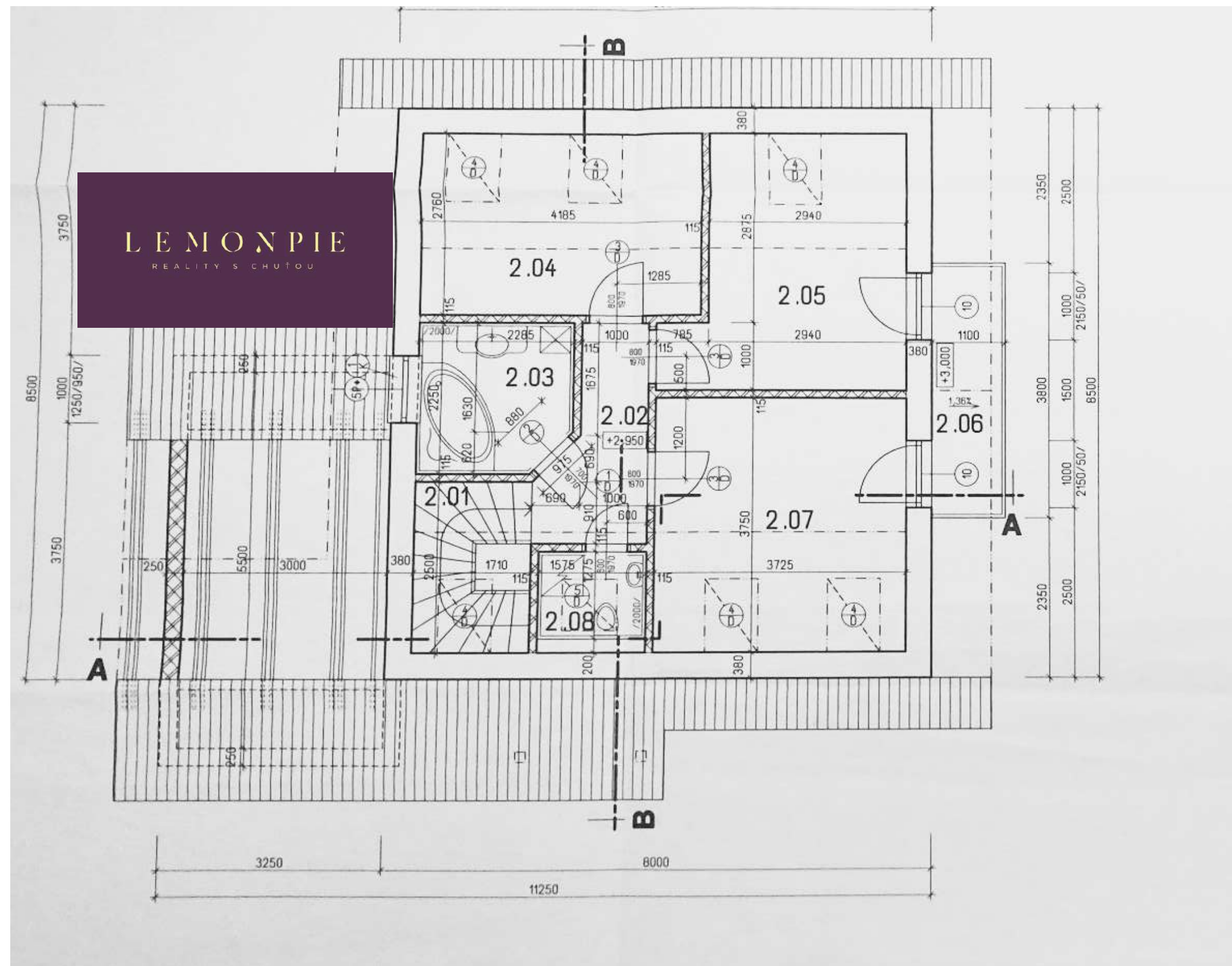


LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# PÔDORYS DOM VAJNORY 1. PODLAŽIE



# PÔDORYS DOM VAJNORY 2. PODLAŽIE



# POZRITE SI VIDEO OHLIADKU



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

Video obhliadka

Vás 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](http://www.lemonpie.sk).

# PODMIENKY PREDAJA

UL. KATARÍNY BRÚDEROVEJ, BA - VAJNORY

**CENA 495 000 €**

4 izbový dom

zastavaná plocha: 89m<sup>2</sup>, úžitková plocha 95,7m<sup>2</sup> + 37m<sup>2</sup> podkrovie + terasa 8,42m<sup>2</sup> + balkón 4,18m<sup>2</sup> + pozemok (395 m<sup>2</sup>)

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

Mesačné náklady na dom (elektrina + plyn + vodné a stočné) sú do 125 €.

Dom sa predáva čiastočne zariadený vrátane vstavaného nábytku a spotrebičov.

Dom je voľný dohodou.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



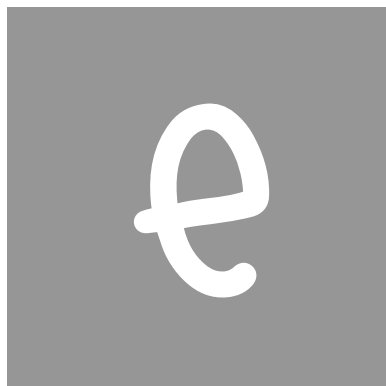
[HTTPS://WWW.INSTAGRAM.COM/LEMONPIEREALITY](https://www.instagram.com/lemonpiereality)

[HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/LEMONPIEREALITY](https://www.facebook.com/lemonpiereality)



MÁRIA 0905 838 910

JANA 0911 701 500



MARIA@LEMONPIE.SK

JANA@LEMONPIE.SK



[WWW.LEMONPIE.SK](http://WWW.LEMONPIE.SK)



# SME NA TO DVE

**HOMESTAGING**

**SILNÝ A MODERNÝ  
MARKETING**

**PROFESIONÁLNY PREDAJ  
NEHNUTEĽNOSTI  
OSOBNÝ PRÍSTUP**



**LEMONPIE**  
REALITY S CHUŤOU