



MODERNÁ 4-IZBOVÁ NOVOSTAVBA V TOPOĽNICI – ÚSPORNÉ BÝVANIE



221 000 €

Kraj:	Trnavský kraj
Okres:	Galanta
Obec:	Topoľnica
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Dielňa:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok výstavby:	2023
Plocha predzáhradky:	42 m ²	Rok kolaudácie:	2023
Plocha pozemku:	333 m ²	Celková plocha:	96 m ²
Typ zeme:	rovina	Terasa plocha:	7 m ²
Teritórium:	Intravilán	Počet terás:	1
Šírka pozemku:	13 m	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Dĺžka pozemku:	25,6 m	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Úžitková plocha:	96 m ²	Orientácia:	Juhovýchod
Zastavaná plocha:	125 m ²	Inžinierske siete:	áno
Podlahová plocha:	96 m ²	Voda:	áno
Skladová plocha:	1.7 m ²	Elektrika:	áno
Stav:	novostavba	Plyn:	áno
Počet izieb:	4	Kanalizácia:	áno
Typ budovy:	tehla	Vykurovanie - centrálné:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Vykurovanie - podlahové:	áno
Terasa:	áno	Internet:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Káblová TV:	áno
Špajza:	áno	Optická sieť:	áno
Sklad:	áno		

Hľadáte pre svoju rodinu domov, kde stačí prísť, vybaľiť si kufre a hneď bývať? Rodinná realitná kancelária **OB-REAL** Vám ponúka na predaj krásne presvetlený, moderne zariadený 4-izbový rodinný dom v novej a tichej lokalite na okraji obce Topolnica (iba 5 km od Galanty).

Tento prízemný dom (kolaudácia 2023) je vďaka **kompletne bezbariérovému prístupu** ideálny nielen pre mladú rodinu s deťmi, ale aj pre ľudí s obmedzenou schopnosťou pohybu.

▣ **EXTRÉMNE NÍZKE MESAČNÉ NÁKLADY (KOMPLETNÁ RÉŽIA IBA 163 € / MESIAC)**

- **Elektrina:** 50 €
- **Zemný plyn:** 70 €
- **Vodné / stočné:** 25 €
- **Optický internet + Káblová TV:** 18 €

▣ **PARAMETRE A PRESNÉ VÝMERY (ÚŽITKOVÁ PLOCHA 103,30 m²)**

- **Srdce domu:** Otvorená denná časť – kuchyňa prepojená s obývačkou (30,50 m²) a výstupom na krytú terasu (7m²).
- **Nočná zóna rodičov:** Priestranná spálňa (13,70 m²) s **vlastným samostatným šatníkom** (3,80 m²).
- **Detská zóna:** Dve rovnocenné, samostatné nepriechodné izby (2x 11,00 m²) – ideálne riešenie, ktoré predchádza súrodeneckým hádkam o väčšiu izbu.
- **Hygienické zázemie:** Veľká dizajnová kúpeľňa spojená s toaletou (5,40 m²).
- **Zázemie domu:** Vstupná chodba/zádverie (4,75 m²), spojovacia chodba (3,75 m²), technická miestnosť (3,20 m²) a praktická špajza priamo pri kuchyni (1,70 m²).
- **Úžitková pocha** 89 m² + terasa 7 m²
- **Zastavaná plocha:** 118 m² (vrátane terasy 7 m²)
- **Spevnená plocha** 93 m²- zámková dlažba (parokovanie pe dve autá, chodník, terasa)
- **Pozemok:** 333 m² (rozmery cca 13m x 25,6m – minimum starostí s údržbou, maximum úžitku).
- **Orientácia:** Terasa na juhovýchod (ideálne slnko počas dňa), čelo domu na severozápad.

▣ **INTERIÉR A ŠPIČKOVÝ DIZAJN V CENE**

Dom sa predáva čiastočne zariadený kvalitným nábytkom na mieru s čistými, upokojujúcimi líniami:

- **Kuchyňa na mieru:** Luxusná bielo-drevená linka siahajúca až po strop s obrovským úložným priestorom, LED podsvietením a vstavanými spotrebičmi v ergonomickej výške (teplovzdušná rúra, mikrovlnka, sklokeramická varná doska, umývačka riadu, digestor) + elegantný jedáľenský stôl so stoličkami.
- **Obývacia izba:** Vybavená dizajnovou drevenou lamelovou stenou s podsvietením a integrovanou TV policou. V miestnosti je inštalovaná **klimatizácia** pre maximálny komfort v letných horúčavách.
- **Zádverie:** Veľká vstavaná šatníková skriňa s otvorenou drevenou nikou a sedením pre

pohodlné obúvanie.

- **Kúpeľňa ako z katalógu:** Moderné umývadlo na dosku, okrúhle zrkadlo, závesné WC systém Geberit a luxusný presklený sprchový kút s čiernou armatúrou (tropický dážď) a štýlovým obkladom v tvare rybej kosti.
 - **Prémiové materiály:** Elegantné antracitové okná z vonkajšej strany (biele zvnútra) s izolačným trojsklom, vonkajšie žalúzie, kvalitné plávajúce podlahy v kombinácii s veľkoformátovou keramickou dlažbou a biele bezfalcové interiérové dvere s modernými čiernymi kľučkami.
-

▣ EXTERIÉR A DVOR: ZELENÝ RAJ PRE RELAX

- **Závlaha takmer zadarmo:** Krásny zatrávnený dvor s **automatickou závlahou** napojenou na vlastnú studňu s ponorným čerpadlom (minimálne náklady na vodu).
 - **Súkromie a bezpečie:** Pozemok je kompletne oplotený betónovým bariérovým plotom v tvare U (okrem čelnej strany), čo garantuje maximálne súkromie od susedov a bezpečný výbeh pre deti či domáce zvieratko.
 - **Krytá terasa:** Prepojená s obývačkou cez veľké terasové dvere, vybavená textilnou markízou pre príjemné posedenie v tieni.
 - **Parkovanie a chodníky:** Spevnená plocha a chodník okolo domu z modernej zámkovej dlažby – pohodlné parkovanie pre 2 osobné autá.
 - **Úložný bonus:** V zadnej časti dvora stojí na betónovej platni prémiový, moderný **záhradný domček** v antracitovej farbe s oknom, ktorý plnohodnotne poslúži na odkladanie kosačky, bicyklov či záhradného nábytku.
-

▣ ŠPIČKOVÁ A BEZPEČNÁ KONŠTRUKCIA STAVBY (ŽIADNY HLUK)

Zabudnite na mýty o dvojdomoch. Tento dom (postavený v roku 2023) spĺňa najprísnejšie energetické normy a bol navrhnutý ako **úplne samostatná konštrukčná jednotka**:

- **Dokonalé odhlučnenie:** Každý z domov má **vlastnú samostatnú nosnú stenu** z tehál (hr. 30 cm) a medzi oboma stenami je dilatačná škára s izoláciou. Susedov vôbec nepočujete. Obytné izby sú navyše od susednej steny inteligentne oddelené šatníkmi a technickým zázemím.
 - **Izolácia:** Obvodové múry sú zateplené 15 cm polystyrénom, odlahčený sadrokartónový strop je izolovaný fúkanou penou. Rozvody elektriny sú medené s prúdovým a prepäťovým chráničom.
 - **Kúrenie:** Komfortné a ekonomické podlahové teplovodné kúrenie napojené na kvalitný plynový kondenzačný kotol BAXI Prime.
 - **Strecha:** Drevená konštrukcia s parozábranou a prémiovou škridlovou krytinou Bramac. Dážďová voda je odvedená rínami do dvoch drenážnych jám na pozemku.
 - **Inžinierske siete:** Elektrina (230/400V/25A), zemný plyn, obecný vodovod, odvod odpadu do obecnej tlakovej kanalizácie s čerpadlom. Optická prípojka pre vysokorýchlostný internet a TV.
-

▣ TOP LOKALITA S EXCELENTNOU DOSTUPNOSŤOU

Obec Topoľnica ponúka kompletnú občiansku vybavenosť v pešej dostupnosti: jasle, materská škola, základná škola (1. stupeň), obecný úrad, pošta, potraviny, futbalové ihrisko a krásny park s malebnou

riečkou Derňa.

- **Doprava:** V obci sa nachádza vlaková stanica (hlavná trať Štúrovo – Bratislava) aj autobusová stanica vzdialená 1,5 km. Napojenie na cestu I. triedy Galanta – Šaľa je iba 1 km od domu.
- **Vzdialenosti:** Galanta (5 km), Šaľa (10 km), Trnava (30 km), Nitra (30 km), Bratislava (50 km).

☐ KUPUJTE S DÔVEROU U REALITNÝCH PROFESIONÁLOV

Obhliadku tohto výnimočného domu absolvujete priamo so mnou – **realitným maklérom s 25-ročnou profesionálnou skúsenosťou**. V našej rodinnej firme **OB-REAL** si zakladáme na absolútnom komforte a bezpečnosti pre klienta.

Všetko vybavíme za Vás a preberieme kompletnú byrokraciu:

- Zabezpečíme najvýhodnejší úver na financovanie kúpy prostredníctvom nášho hypotekárneho servisu.
- Pripravíme kompletne kúpne zmluvy a podklady pre znalecký posudok.
- Absolvujeme za Vás kataster – nemusíte si brať dovolenku v práci.
- Sme osobne prítomní pri protokolárnom odovzdaní nehnuteľnosti a kompletne za Vás zabezpečíme prepis dodávateľov energií na Vaše meno.

☐ **Cena: 221 000 €** (Cena je konečná, vrátane kompletného právneho servisu a prepisu energií).

Tento dom musíte vidieť osobne. Zavolajte nám ešte dnes a dohodnite si obhliadku!

☐ **Kontakt pre obhliadky:** 0905513844 – www.obreal.sk





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Oto Bondor

+421 905 513 844

oto@obreal.sk

