OB-REAL s.r.o.
realitná kancelária



4izb dom s obrovským 11-árovým pozemkom a bazénom v Košútoch



320 000 €

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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*aktívne*
Vlastníctvo:	*osobné*
Plocha pozemku:	*1168 m^2*
Typ zeme:	*rovina*
Teritórium:	*Intravilán*
Šírka pozemku:	*48 m*
Úžitková plocha:	*124 m^2*
Zastavaná plocha:	*158 m^2*
Podlahová plocha:	*138 m^2*
Stav:	*čiastočne prerobený*
Počet izieb:	*4*
Typ budovy:	*tehla*
Typ výbavy:	*kompletne vybavený*
Terasa:	*áno*
Garáž:	*áno*
Verejné vonkajšie parkovanie:	*áno*
Špajza:	*áno*
Sklad:	*áno*
Dielňa:	*áno*
Rok výstavby:	*2005*

Rok kolaudácie:	*2005*
Celková plocha:	*158 m^2*
Terasa plocha:	*12 m^2*
Počet terás:	*2*
Počet garáží:	*1*
Plocha garáže:	*24 m^2*
Počet vonkajších parkovacích miest:	*3*
Počet vonkajších parkovacích miest:	*1*
Orientácia:	*Juh*
Inžinierske siete:	*áno*
Voda:	*áno*
Elektrika:	*áno*
Plyn:	*áno*
Voda - na pozemku:	*áno*
Voda - na pozemku - studňa:	*áno*
Elektrika - na pozemku - 380 V:	*áno*
Plyn - na pozemku:	*áno*
Vykurovanie - centrálne:	*áno*
Internet:	*áno*
Káblová TV:	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Hľadáte pre svoju rodinu bezpečné útočisko, kde môžete okamžite bývať bez starostí, stresu z výstavby či zariaďovania? V exkluzívnom zastúpení majiteľa Vám ponúkame výnimočný, starostlivo udržiavaný rodinný dom z roku 2005 vo výbornej kondícii, ktorý spĺňa všetky atribúty moderného a pohodlného domova. Na rozdiel od dnešných novostávb s minimálnymi pozemkami získate s týmto domom nadštandardnú parcelu s rozlohou až 1 168 m², kompletne vybudovanú záhradu s prekrytým bazénom a luxusné masívne zariadenie v cene – stačí si priniesť osobné veci.

Dom sa nachádza na konci tichej slepej uličky v stredovej časti obce Košúty. Ponúka absolútne súkromie, bezpečie pre Vaše deti a kompletné prémiové vybavenie, ktoré Vás odbremení od akýchkoľvek ďalších investícií.

DÔVODY, PREČO SI TENTO DOM ZAMILUJETE:

*• **Letný raj na záhrade:** Prekrytý bazén (3x6m) s kompletnou technológiou, záhradný domček s prestrešeným posedením (3x6m), samostatným krbom pre letné grilovačky a priestrannou spevnenou plochou na posedenie (29m²).*
*• **Záhrada bez starostí:** O dokonalý trávnik sa stará automatická 6-okruhová závlaha z vlastnej studne a robotická kosačka, ktorá je súčasťou ceny. Vy už len relaxujete.*
*• **Kompletné zariadenie v cene:** Dom sa predáva kompletne zariadený nábytkom z masívu vrátane spotrebičov (kuchynská linka na mieru, umývačka, práčka, chladnička, kožená sedačka, masívna spálňa).*
*• **Veľkorysý priestor:** Zastavaná plocha 158m2. Úžitková plocha 124 m² ponúka skvelú dispozíciu – veľkú kuchyňu s jedálňou a špajzou, samostatnú obývačku, tri samostatné spálne, šatník, WC a priestrannú kúpeľňu s dvoma umývadlami s vaňou aj sprchovým kútom.*
*• **Parkovanie a garáž:** Garáž (24 m²) s elektronickou bránou priamo z ulice + parkovanie pre ďalšie 3 autá pred domom a 1 auto na dvore za bránou.*

PREHĽADNÉ USPORIADANIE MIESTNOSTÍ (DISPOZÍCIA):

*• **Vstupná časť:** Cez závetrie (2,18 m²) vstúpite do zádveria (3,45 m²), odkiaľ sa prechádza do samostatného šatníka - chodby (3,6 m²).*
*• **Denná časť:** Z priestrannej chodby sa plynule prechádza do samostatnej jedálne (9,4 m²), ktorá susedí s veľkou kuchyňou (15,75 m²) a praktickou špajzou (4,48 m²). Srdcom domu je samostatná, svetlá obývacia izba (25,4m²) s priamym výstupom na terasu.*
*• **Nočná (súkromná) časť:** Tri samostatné, nepriechodné izby s veľkorysými výmerami – spálňa rodičov (15,02 m²) a dve detské izby (17,2 m² a 16 m²).*
*• **Hygienické zázemie:** Samostatná toaleta (2,2 m²) a priestranná rodinná kúpeľňa (8,48 m²) s dvojumývadlom, vaňou aj sprchovým kútom.*

TECHNICKÉ ŠPECIFIKÁCIE A MATERIÁLY:

*• **Stavebné materiály:** Tradičná poctivá konštrukcia z pálenej tehly (hrúbka 45 cm) zabezpečuje vynikajúce tepelno-izolačné a akumulačné vlastnosti. Valbová strecha je osadená prémiovou krytinou Bramac s kompletným bleskozvodom a pozinkovaným odkvapovým systémom.*
*• **Okná a interiérové prvky:** Kvalitné drevené Eurookná s izolačným dvojsklom. Vstupné, terasové aj interiérové dvere a obložkové zárubne sú vyrobené na zakázku z masívneho dreva.*
*• **Podlahy a povrchy:** V obytných izbách sú položené komfortné laminátové podlahy, v komunikačných a hygienických priestoroch je použitá odolná keramická dlažba.*
*• **Energetický manažment a siete:** Elektroinštalácia 230/400V (32A istič), napojenie na obecný vodovod. Efektívne vykurovanie a celoročný ohrev vody zabezpečuje moderný, len 3-ročný kondenzačný plynový kotol Protherm v kombinácii s panelovými radiátormi Korado.*

*• **Eco-friendly riešenie záhrady:** Vlastná vŕtaná studňa napojená na plne automatický 6-okruhový závlahový systém minimalizuje náklady na údržbu trávnika. Odpadové vody sú riešené veľkokapacitnou betónovou žumpou (24 m³) s nízkymi ročnými nákladmi na stočné (len 70 €/rok) + kanalizačná prípojka pred pozemkom.*
*• **Konektivita:** Vysokorýchlostný internet a káblová digitálna TV (T-Com / Magio).*
*• **Klimatická orientácia:** Inteligentné dispozičné riešenie – čelo domu je orientované na slnečný juh, zatiaľ čo denná obývacia izba a hlavná spálňa smerujú na sever, čo zaručuje príjemnú vnútornú klímu aj počas horúcich letných dní bez nutnosti prehnanej klimatizácie.*

LOKALITA, KTORÁ NEUSTÁLE NAPREDUJE:
Obec Košúty (okres Galanta) zažíva úspešný rozvoj s novou výstavbou rodinných domov a je ideálnym miestom pre plnohodnotný život. Priamo v obci nájdete:
*• **Zelené plochy a prírodu:** Veľký, voľne dostupný obecný park za obecným úradom pre prechádzky a pokojná riečka Dudváh pretekajúca obcou dotvárajú príjemnú vidiecku atmosféru.*
*• **Vzdelanie pre deti:** Materská škola a Základná škola (1.-4. ročník) so slovenským aj maďarským vyučovacím jazykom.*
*• **Nákupy a služby:** Potraviny COOP Jednota, vyhľadávané súkromné mäsiarstvo, stavebniny, penzión Petrov grunt, reštaurácia, miestny hostinec, pošta a čerpacia stanica PHM.*
*• **Kultúra a zázemie:** Obecný úrad, kultúrny dom, Domov sociálnych služieb a rímskokatolícky kostol.*

FLEXIBILNÁ DOSTUPNOSŤ A NAPOJENIE:
Poloha domu v strede obce na vedľajšej slepej ulici zaručuje bezpečie s nulovou tranzitnou dopravou, no s výborným dosahom do okolitých miest (autom aj autobusovým spojením):
*• **Galanta** – iba 3 km (kompletná infraštruktúra okresného mesta, nemocnica, stredné školy, nákupné centrá)*
*• **Dunajská Streda** – 27 km*
*• **Trnava** – 30 km*
*• **Bratislava** – 47 km (pohodlné dochádzanie za prácou do hlavného mesta)*

MESAČNÉ NÁKLADY NA BÝVANIE (Kompletný prepočet):

*Celkové reálne náklady pre trojčlennú rodinu predstavujú približne **225 € / mesiac .***

Rozpis platieb:
• Energetická réžia: 173 € / mesiac (Zemný plyn: 108 €, Elektrina: 65 €)
• Vodné a stočné: cca 16 € / mesiac (Obecná voda: 10 € + alikvotný odvoz žumpy: 5,80 €)
• Telekomunikačné služby: 36 € / mesiac (Vysokorýchlostný internet T-Com + Magio TV)

VELIKÁNSKA VÝHODA PRE KUPUJÚCEHO:
Priamo pred domom sa nachádza vybudovaná verejná kanalizácia s možnosťou okamžitého napojenia. Súčasná majiteľka momentálne využíva veľkokapacitnú žumpu (24 m³) výhradne z ekonomických dôvodov (extrémne nízke náklady len 70 € ročne). Nový majiteľ sa však môže kedykoľvek bez problémov pripojiť na obecnú sieť.

Poznámka: Daň z nehnuteľnosti (44 €/rok) a komunálny odpad (40 €/osoba/rok) sa uhrádzajú raz ročne miestnemu úradu podľa platného VZN obce.

CENA A ODOVZDANIE:

320 000 €
Cena je konečná, vrátane kompletného právneho servisu. Rodinný dom je voľný a k dispozícii vo veľmi krátkom čase po vyplatení kúpnej ceny.

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 kompletné 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.

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

 Kontakt pre obhliadky: *0905 513 844*
 OB-REAL s.r.o. *– www.obreal.sk*






REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Mgr. Ladislav Bondor***

Telefón : ***+421 903 219 369***
E-mail: ***ladislav@obreal.sk***