



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	Rok kolaudácie:	2005
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	158 m ²
Plocha pozemku:	1168 m ²	Terasa plocha:	12 m ²
Typ zeme:	rovina	Počet terás:	2
Teritórium:	Intravilán	Počet garáží:	1
Šírka pozemku:	48 m	Plocha garáže:	24 m ²
Úžitková plocha:	124 m ²	Počet vonkajších parkovacích miest:	3
Zastavaná plocha:	158 m ²	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Podlahová plocha:	138 m ²	Orientácia:	Juh
Stav:	čiastočne prerobený	Inžinierske siete:	áno
Počet izieb:	4	Voda:	áno
Typ budovy:	tehla	Elektrika:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Plyn:	áno
Terasa:	áno	Voda - na pozemku:	áno
Garáž:	áno	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Elektrika - na pozemku - 380 V:	áno
Špajza:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Sklad:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Dielňa:	áno	Internet:	áno
Rok výstavby:	2005	Káblová TV:	áno

Hľadáte pre svoju rodinu bezpečné útočisko, kde môžete okamžite bývať bez starostí, stresu z výstavby či zariadenia? 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 novostáv 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 kompletne 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.

PREHLADNÉ 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 obývací izba (25,4m²) s priamym výstupom na terasu.
- **Nočná (súkromná) časť:** Tri samostatné, nepriechnuté 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 akumulčné 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 trávniku. 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 byrokráciu:

- 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 :

Oto Bondor

Telefón :

E-mail:

+421 905 513 844

oto@obreal.sk

