

**Exkluzívny 2-generačný rodinný dom s čarovnou záhradou a  
úplným súkromím - Svätý Jur**

**690 000 €**



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Pezinok
Obec:	Svätý Jur
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

**PODROBNÉ INFORMÁCIE**

Status:	aktívne	Rok výstavby:	2004
Vlastníctvo:	osobné	Rok poslednej rekonštrukcie:	2025
Plocha pozemku:	880 m <sup>2</sup>	Rok kolaudácie:	2004
Typ zeme:	prevažne rovná	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Šírka pozemku:	16 m	Celková plocha:	350 m <sup>2</sup>
Dĺžka pozemku:	70 m	Plocha balkóna:	15 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	350 m <sup>2</sup>	Počet balkónov:	3
Zastavaná plocha:	160 m <sup>2</sup>	Terasa plocha:	8 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	270 m <sup>2</sup>	Počet terás:	1
Skladová plocha:	30 m <sup>2</sup>	Pivnica plocha:	30 m <sup>2</sup>
Stav:	úplne prerobený	Počet pivníc:	2
Počet izieb:	6	Inžinierske siete:	áno
Typ budovy:	tehla	Voda:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Elektrika:	áno
Balkón:	áno	Plyn:	áno
Terasa:	áno	Kanalizácia:	áno
Pivnica:	áno	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Špajza:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Sklad:	áno	Internet:	áno
Dielňa:	áno	Káblová TV:	áno

PLATINUM REAL vám vo výhradnom zastúpení majiteľa ponúka na predaj výnimočný, trojpodlažný rodinný dom v zastavanej, stabilizovanej a tichej lokalite historického mestečka Svätý Jur. Tento elegantný tehlový dom, skolaudovaný v roku 2004 po novej výstavbe a čiastočnej prístavbe, predstavuje dokonalú synergiu veľkorysého obytného priestoru, nadčasového štýlu a absolútneho súkromia pod úpäťím Malých Karpát.

Ak hľadáte nehnuteľnosť, ktorá poskytne komfortné bývanie pre veľkú rodinu, prípadne hľadáte nezávislé dvojgeneračné bývanie, tento dom splní všetky vaše očakávania.

### **ZÁKLADNÉ PARAMETRE NEHNUTELNOSTI:**

Zastavaná plocha domu: 161 m<sup>2</sup>

Celková úžitková plocha: cca 335 m<sup>2</sup> (Suterén 35 m<sup>2</sup>, Prízemie 150 m<sup>2</sup>, Poschodie 150 m<sup>2</sup>)

Výmera pozemku: 880 m<sup>2</sup> (kompletne oplotený, miestami mierne stúpajúci a upravený)

Materiál: Kvalitná tehlová stavba s novou fasádnou farbou a sedlovou strechou

Inžinierske siete: Kompletné pripojenie, vlastné dvojokruhové plynové kúrenie s termostatmi

### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Dom je rozdelený na tri podlažia s premysleným usporiadaním, ktoré zaručuje dostatok súkromia pre každého člena rodiny.

#### **1. SUTERÉN (35 m<sup>2</sup>):**

Praktická pivnica s prirodzeným vetraním, do ktorej sa vchádza interiérovým schodiskom priamo zo vstupnej haly. Pozostáva z hlavnej časti (30 m<sup>2</sup>) a menšej miestnosti (4 m<sup>2</sup>).

#### **2. PRÍZEMIE (150 m<sup>2</sup>) – Samostatný veľkorysý 2 izbový byt a zázemie:**

Priestranná vstupná hala a samostatný vstup do vykurovanej zimnej záhrady, ideálnej na relax počas celého roka.

Samostatný, štýlový 2-izbový byt s jedinečnou atmosférou, ktorej dominuje funkčný krb. Byt disponuje vlastnou kúpeľňou, toaletou a špajzou. Je technicky možné odstrániť priečku medzi izbami a urobiť veľký otvorený priestor (obývaciu izbu s kuchyňou).

Veľká praktická pracovňa s kuchynským kútom a priamym výstupom do záhrady (priestor je možné v prípade potreby jednoducho prerobiť na ďalšiu plnohodnotnú izbu).

Samostatný šatník a hostovské WC.

#### **3. PRVÉ POSCHODIE / PODKROVIE (150 m<sup>2</sup>) – Hlavná obytná časť:**

Presvetlená, otvorená obývacia izba plynule prepojená s jedálenskou časťou a kuchyňou. Z obývačky je výstup na balkón s očarujúcim výhľadom na historickú časť Svätého Jura.

Tri samostatné spálne, pričom každá z nich disponuje vlastným výstupom na balkón smerom do

*záhrady.*

*Hlavná spáľňa má navyše priamy prístup na príjemnú, menšiu slnečnú terasu.*

*Priestranná rodinná kúpeľňa vybavená vaňou, sprchovacím kútom a toaletou + ďalšie samostatné WC.*

*Samostatný šatník poskytujúci bohatý úložný priestor.*

*Menšou úpravou je možné doceliť nasledujúcu dispozíciu: prízemie veľka otvorená obývacia izba s kuchyňou + samostatná izba. Podkrovie: 5 samostatných spálni. Spolu teda 6 izieb a obývacia izba s kuchyňou.*

#### **EXKLUZÍVNY POZEMOK A ZÁHRADA OD ARCHITEKTA:**

*Pozemok s výmerou 880 m<sup>2</sup> je situovaný v tichej a štýlovej uličke s dobovými uličnými lampami a čiastočne zachovalými bývalými hradnými múrmi, vďaka čomu ponúka dokonalý pokoj bez ruchu áut. Záhrada bola navrhnutá záhradným architektom s dôrazom na celoročnú zeleň a vytvorenie intímnej oázy.*

*Závlaha a voda: Automatický závlahový systém je napojený na vlastnú studňu , čo výrazne znižuje prevádzkové náklady.*

*Estetika a relax: Dominantou záhrady je upravené záhradné jazierko s cirkuláciou čerpadla a zatrávnená plocha ako stvorená na oddych.*

*Altánok s grilom: V spodnej časti záhrady sa nachádza krytý altánok s kamenným grilom. Pri altánku je murovaná samostatná technická miestnosť na uloženie záhradného nábytku, bicyklov a riadiaceho systému čerpadiel.*

*Úžitková zóna: V zadnej časti pozemku je vyhradené celodenné slnečné miesto na pestovanie vlastných bylín, ovocia či zeleniny.*

#### **TECHNICKÉ VYBAVENIE A ŠTANDARD:**

*Umelecké kováčstvo: Vstupná brána, zábradlia na balkónoch a interiérovom schodisku boli vyrobené na objednávku umeleckým kováčom, čo dodáva domu unikátny charakter.*

*Parkovanie: Pohodlné parkovanie pre minimálne dve vozidlá na pozemku pod vybudovaným prístreškom. Vstup je cez elektricky ovládanú bránu, pre peších je k dispozícii bránka s elektronickým vrátnikom.*

*Bezpečnosť: Celý objekt je chránený spoľahlivým alarmom.*

#### **LOKALITA S BEZKONKURENČNOU DOSTUPNOSŤOU:**

*Dom sa nachádza v jednej z najžiadanejších častí Svätého Jura. Spája v sebe bývanie v tesnej blízkosti prírody, vinogradov a lesa s perfektnou mestskou infraštruktúrou. Do 5 minút pešou chôdzou sa dostanete do historického centra mestečka, kde nájdete kaviarne, reštaurácie, obchody, kompletnú sieť škôl a škôlok, ako aj autobusovú zastávku či vlakovú stanicu s rýchlym spojením do Bratislavy.*

**CENA: 690.000,-EUR**

*K dispozícii kompletný a detailný 3D scan nehnuteľnosti (Matterport), vďaka ktorému sa môžete po*

*dome prejsť online z pohodlia domova.*

*Kontaktujte nás ešte dnes a dohodnite si osobnú obhliadku tohto výnimočného domu!*



**REALITNÝ MAKLÉR**

*Maklér :*

*Telefón :*

*E-mail:*

**Jaroslav Baričič**

**+421902244666**

***baricic@platinumreal.sk***

