MÔJ RAJ
REALITY



▯ ŠTÝLOVÝ 3-IZBOVÝ RODINNÝ DOM PO KOMPLETNEJ REKONŠTRUKCII | MODRA



221 900 €

Kraj:	*Bratislavský kraj*
Okres:	*Pezinok*
Obec:	*Modra*
Ulica:	*Erneyho*
Druh:	*Domy*
Typ domu:	*Rodinný dom*
Typ:	*Predaj*
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*aktívne*	*Pivnica:*	*áno*
Plocha pozemku:	*117 m^2*	*Celková plocha:*	*117 m^2*
Úžitková plocha:	*100 m^2*	*Terasa plocha:*	*11 m^2*
Podlahová plocha:	*100 m^2*	*Počet terás:*	*1*
Stav:	*úplne prerobený*	*Pivnica plocha:*	*9 m^2*
Počet izieb:	*3*	*Počet pivníc:*	*1*
Typ budovy:	*tehla*	*Vykurovanie - lokálne:*	*áno*
Terasa:	*áno*	*Optická sieť:*	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Jedinečné bývanie s rustikálnym charakterom, modernými technológiami a vlastným súkromím v srdci malokarpatského regiónu.

Ponúkam na predaj charizmatický, kompletne a zrekonštruovaný 3-izbový rodinný dom, ktorý sa nachádza v tichej jednosmernej uličke v obľúbenej lokalite Modry, v blízkosti Sirotinca.

Dom je výbornou alternatívou k 3-izbovému bytu. Poskytuje nezávislosť rodinného domu, súkromie a vlastný útulný dvor bez starostí s údržbou veľkej záhrady.

▯ *ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE*

 Lokalita: Modra, okres Pezinok

 Úžitková plocha domu: cca 100 m²

 Výmera pozemku: 117 m²

☀ *Dvor: cca 11 m² s novým povrchom z liatych kamienkov a epoxidu*

 Kompletná rekonštrukcia v rokoch 2022 – 2026

✔ *Napojenie na všetky inžinierske siete – voda, elektrina, plyn, kanalizácia*

✔ *Strešná krytina menená pred cca 14 rokmi, vo výbornom stave*

 DISPOZÍCIA DOMU

Dom pozostáva zo staršej a novšej časti, ktoré sú harmonicky prepojené po dizajnovej aj technickej stránke.

✔ *Priestranná obývacia izba spojená s kuchyňou, jedálňou a chodbou – cca 40 m²*

✔ *Nadštandardne veľká spálňa – 26 m², s možnosťou vytvorenia samostatného šatníka alebo domácej pracovne*

✔ *Detská izba s veľkým oknom – cca 8 m²*

✔ *Svetlá presklená veranda – cca 4 m²*

✔ *Kúpeľňa s WC – cca 4 m²*

 KOMPLETNÁ REKONŠTRUKCIA A TECHNICKÉ VYBAVENIE

Pri rekonštrukcii sa kládol dôraz na zachovanie pôvodného charakteru domu, kvalitu materiálov a moderné technické riešenia.

✔ *Kompletne vymenené elektrické, vodovodné a plynové rozvody*

✔ *Nový úsporný plynový kotol a bojler*

✔ *Moderné hliníkové radiátory*

✔ *Doplnkové podlahové vykurovanie po obvode stien*

✔ *Tri komíny, z toho dva aktívne vyvedené, s možnosťou napojenia krbu alebo kachlí*

✔ *Odizolovanie a odvetrávanie podláh proti zemnej vlhkosti pomocou systému IGLÚ*

✔ *Pôvodné tehlové a kamenné obvodové múry s hrúbkou cca 50 cm*

✔ *Kompletné zateplenie novšej časti domu*

✔ *Plastové okná*

✔ *Kvalitné plávajúce podlahy*

✔ *Nová vstupná brána*

☀ *VLASTNÝ DVOR A PRAKTICKÉ ZÁZEMIE*

Útulný dvor poskytuje praktický priestor na odloženie bicyklov, detského kočíka či príležitostné grilovanie.

S prístupom z dvora sa nachádzajú:

✔ *Suchá pivnica s výmerou 9 m², novou podlahou a zatepleným stropom*

✔ *Technická miestnosť s novou podlahou a zatepleným stropom*

✔ *Kôlňa na uskladnenie náradia, sezónnych potrieb a palivového dreva*

 MESAČNÉ NÁKLADY

Približne 195 €/mesiac pre 4-člennú rodinu (plyn 140 €, elektrina 45 €, voda 10 €)

 LOKALITA – MODRA

Modra je vyhľadávané malokarpatské mestečko s bohatou vinárskou tradíciou, historickým centrom a výbornými možnosťami na aktívny oddych v prírode.

 Tichá jednosmerná ulica bez tranzitnej dopravy

 Centrum Modry len 10 minút pešou chôdzou

 Päť kompletne zrekonštruovaných detských ihrísk v okruhu 300 m

 Kompletná občianska vybavenosť – obchody, školy, škôlky, reštaurácie a služby

 Vinice, Malé Karpaty, turistické a cyklistické trasy

 PREDAJNÁ CENA: 221 900 €

Cena zahŕňa kompletný realitný a právny servis.

❤ *CHARAKTER VIDIECKEHO DOMU, KOMFORT MODERNÉHO BÝVANIA A ČARO MALÝCH KARPÁT.*

Príďte sa osobne presvedčiť o jedinečnej atmosfére tohto domu.

 0907 968 438

 Môj Raj Reality

 www.mojraj.sk

 Kontaktujte ma pre bližšie informácie a dohodnutie obhliadky.






REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Michaela Fundárková, AAS***
Telefón : ***0907968438***
E-mail: ***office@mojraj.sk***