



Na predaj 6. izbová vila v Limbachu s bazénom.



638 000 €

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

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	883 m ²
Plocha pozemku:	883 m ²	Počet balkónov:	2
Typ zeme:	mierne svahovitá	Počet terás:	1
Úžitková plocha:	262.7 m ²	Počet garáží:	1
Zastavaná plocha:	122 m ²	Plocha garáže:	42 m ²
Stav:	čiastočne prerobený	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Počet izieb:	6	Orientácia:	Západ, Východ
Typ budovy:	tehla	Inžinierske siete:	áno
Balkón:	áno	Voda:	áno
Terasa:	áno	Elektrika:	áno
Garáž:	áno	Kanalizácia:	áno
Pivnica:	áno	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Špajza:	áno	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Dielňa:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok výstavby:	2003	Satelit:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2023		

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Hľadáte miesto , kde rána začínajú kávou na terase, letné dni patria záhrade a bazénu a večery majú svoju atmosféru pri krbe .

Predstavujeme Vám DOMOV, z ktorého stačí vyjsť do záhrady, otvoriť bránku a ocitnete sa priamo medzi vinohradmi - na chodníku , ktorý Vás zavedie do prírody Malých Karpát.

Či už milujete ranný beh, prechádzky so psom , turistiku , alebo jednoducho len chvíle , keď potrebujete na moment vypnúť.

Tento samostatne stojaci 6-izbový rodinný dom v Limbachu ponúka veľkorysý priestor pre rodinný život, súkromie a oddych.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

- samostatne stojaci 6-izbový rodinný dom
- úžitková plocha: 262,7 m² vrátane plnohodnotných suterénových priestorov ,obytná plocha: 120,7 m² ,pozemok: 883 m²
- 2 podlažia + kompletne podpivničený
- dvojgaráž pred domom 42m² , bezpečnostné dvere ,krytá terasa, krytý bazén ,detský lezecký domček, záhradný domček

DISPOZÍCIA:

1. nadzemné podlažie

- vstupná chodba- predsieň 8,6m²
- spoločná kuchyňa so špajzou a obývacou izbou / 50,4m²/ a priamym vstupom do záhrady
- samostatné WC 1,7m²
- pracovňa 12,4m²
- detská izba 8,5m²
- kúpeľňa so sprchovacím kútom5,4

2. nadzemné podlažie:

- detská izba 15,2m²
- spálňa + šatník 18,2+8,8m²
- pracovňa 16m²
- kúpeľňa s WC a rohovou vaňou 10,1m²

Pivničné priestory:

- miestnosť č.1-10,4m²
- spoločenská miestnosť 24,5m²
- technická miestnosť 13,9m²
- vinárnička 2,3m²
- posilňovňa + sauna 32m²
- samostatné WC 1,5m²

PREDNOSTI DOMU:

- výborný stav , v roku 2023 prerábka elektriny + nové ističe

- záhrada využiteľná počas celého roka
- krb v obývacej izbe
- plnohodnotný suterén, vhodný na relax a rodinné párty- vinárnička ,posilňovňa , sauna
- dvojgaráž pred domom + 1 park. miesto pred domom
- kúrenie - plynový kotol ,podlahové kúrenie ,studňa + automatické zavlažovanie

POPIS DOMU:

Prízemie - 89,7 m²

- Denná časť domu: obývacia izba s krbom, prepojená s kuchyňou so špajzou, 2 samostatné izby, kúpeľňa so sprchovacím kútom a WC, samostatné WC a vstupná hala , ktorá Vás očarí na prvý pohľad-nádhernými vstupnými dverami s výrazným kľembovým oknom, vysoký presvetlený priestor a elegantné schodisko vytvárajú nezameniteľnú atmosféru domu

Poschodie -74,7 m²

- Nočná časť domu ponúka pokoj a súkromie pre všetkých členov rodiny. Nachádzajú sa tu 2 samostatné izby, kúpeľňa s rohovou vaňou aj sprchovým kútom a spálňa so vstupom na balkón- ideálne miesto na pokojné ráno, alebo večerný oddych. Vďaka vysúvacím drevenným schodom je prístupný aj podkrovný priestor , kde je možnosť prepojenia z detskou izbou.

Suterén - 98,3m²

- **Veľkou pridanou hodnotou domu je jeho kompletne využiteľný suterén.** Nie je to iba technické , alebo skladové zázemie. je to plnohodnotná časť domu , ktorá ponúka ďalší priestor pre život. Nachádza sa tu spoločenská miestnosť „SLOVENSKÁ IZBA," sauna, priestor na cvičenie/posilňovňa, vinárska pivnička. Práve táto časť domu vytvára samostatnú spoločenskú relaxačnú zónu , prirodzene oddelenú od hlavnej obytnej časti domu. Môžete tu usporiadať rodinnú oslavu, večer s priateľmi, posedenie pri dobrom víne či detskú párty a pritom nenarušiť pokoj a komfort ostatných členov rodiny

ZÁHRADA- KDE MÁ KAŽDÝ KÚT SVOJE ČARO.

Nádherne vysadená záhrada, rozdelená do viacerých zón, z ktorých každá ponúka svoju atmosféru. Nájdete tu pokojné zákutia na rannú kávu či chvíľu oddychu, ale aj rodinnú a relaxačnú zónu s bazénom, trampolínou a detským domčekom so šmyklávkou a lezeckými prvkami. V jej zadnej časti sa nachádza praktický zahradný domček. Čaro tejto záhrady nekončí pri plote- priamo zo záhrady vyjdete na vinohrady a turistický chodník, ideálne miesto na turistiku, beh či prechádzky.

LOKALITA

Limbach je malebná vinárska obec , patrí medzi vyhľadávané lokality na úpätí Malých Karpát, kde sa pokojné rodinné bývanie prirodzene spája s vinohradmi a prírodou, no zároveň zostáva na dosah Pezinka a Bratislavy. Obec ponúka príjemné zázemie pre rodiny , ale aj množstvo možností na prechádzky, beh , cyklistiku, alebo turistiku. Z občianskej vybavenosti tu nájdete materskú školu, základnú školu, potraviny, služby, knižnicu, reštauráciu, ale aj športoviská. Výhodou je blízkosť

Pezinka (cca 3km) a Bratislavy (cca 21km).

Pre viac informácií ,alebo obhliadku ma neváhajte kontaktovať : **mobil 0948 226 681, email: zaneta.strniskova@gmail.com**

Ak Vás tento dom zaujal neváhajte ma kontaktovať, rada Vás ním osobne prevediem.

Miesto, kde môžete po pracovnom dni zavrieť dvere a cítiť , že ruch mesta zostal niekde za Vami.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

Žaneta Strnisková

+421 948 226 681

zaneta.strniskova@perfect-real.sk

