



## Nadštandardný rodinný dom na Alžbetinom ostrove – exkluzívna lokalita, súkromie a komfort



Kraj:	Nitriansky kraj
Okres:	Komárno
Obec:	Komárno
Ulica:	Platanová alej
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Rok kolaudácie:	2006
Vlastníctvo:	osobné	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Plocha pozemku:	950 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	1372 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	rovina	Terasa plocha:	42 m <sup>2</sup>
Teritórium:	Intravilán	Počet terás:	2
Úžitková plocha:	1372 m <sup>2</sup>	Počet garáží:	2
Zastavaná plocha:	422 m <sup>2</sup>	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Podlahová plocha:	354 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Skladová plocha:	44 m <sup>2</sup>	Voda:	áno
Stav:	úplne prerobení	Elektrika:	áno
Počet izieb:	4	Plyn:	áno
Energetický certifikát:	žiadne	Kanalizácia:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Energetický ekonomický	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	tehla	Voda - blízko pozemku:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Voda - na pozemku - vodný zdroj:	áno
Loggia:	áno	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Terasa:	áno	Voda - blízko pozemku - vodný zdroj:	áno
Garáž:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Pivnica:	áno	Elektrika - na pozemku -	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno		
Špajza:	áno		
Sklad:	áno		

Dielňa:	áno	230 V:	
Rok výstavby:	2005	Elektrika - na pozemku -	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2020	380 V:	
		Kanalizácia - blízko	áno
		pozemku - kanalizácia:	
		Vykurovanie - podlahové:	áno
		Internet:	áno
		Satelit:	áno
		Káblová TV:	áno

## POPIS NEHNUTELNOSTI

### **Ekluzívne na predaj:**

Ponúkame výnimočný rodinný dom s veľkorysou výmerou a vysokým štandardom bývania, situovaný na jednej z najprestížnejších adries v Komárne - Alžbetin ostrov .

Nehnutelnosť sa nachádza v pokojnej a vyhladáwanej lokalite v rovinatom teréne a v blízkosti dunajskej hrádze, zimného štadióna a zároveň len pár minút od centra mesta. Lokalita ponúka ideálne spojenie komfortu mestského života s pokojom prírody a maximálnym súkromím.

### **DISPOZÍCIA DOMU:**

Po vstupe do domu vás privíta priestranná vstupná hala, ktorá plynulo prechádza do otvoreného a svetlého obytného priestoru.

Centrálnu časť tvorí:

- moderná kuchyňa
- jedálenská časť
- priestranná obývací izba s priamym vstupom na terasu
- Z tejto časti vedie chodba do samostatného krídla domu, kde sa nachádza:
- dvojgaráž s priamym vstupom do interiéru
- technické miestnosti
- práčovňa,žehliareň
- dve samostatné spálne
- kúpeľňa s toaletou
- domáce fitness centrum s jacuzzi

Z obývacej izby je zároveň vstup do hlavnej spálne, ktorá poskytuje maximálne súkromie a disponuje:

- vlastným šatníkom
- súkromnou kúpeľňou s toaletou

**veľkorysá zastavaná plocha domu 1NP je 354,25 m<sup>2</sup>**

### **TECHNICKÝ STAV A VYBAVENIE**

Rodinný dom bol skola udovaný v roku 2006 a postavený z kvalitných materiálov (tehla Porotherm - hrúbka 40 cm).

Štandard a technické riešenia:

- valbová strecha so škridlou Bramac
- izolovaný strop
- podlahové kúrenie v celom dome
- centrálna klimatizácia s individuálnou reguláciou v každej miestnosti
- centrálny vysávač
- nočné orientačné osvetlenie
- kamerový systém a alarm napojený na SBS
- dvojgaráž s automatickou bránou
- Interiér je riešený s dôrazom na kvalitu a detail:
- drevené podlahy
- nábytok na mieru
- veľkoformátové zdvojené hliníkové okná
- okenné žalúzie plastové
- presklené steny a dvere s výhľadom do záhrady
- obkladové murivo z prírodného kameňa
- vnútorné omietky vápenné, štukové, plstou hladené

## **ZÁHRADA A EXTERIÉR**

Pozemok poskytuje vysoký stupeň súkromia vďaka vzrastlej zeleni, ktorá tvorí prirodzenú bariéru.

K dispozícii:

automatický zavlažovací systém

vlastná studňa

Dominantou exteriéru je štýlový záhradný domček pri jazierku s Koi kaprami, ktorý ponúka:

- plne vybavenú letnú kuchyňu
- samostatnú toaletu
- hliníkové presklené sklápacie dvere
- exteriérové žalúzie na úplné uzatvorenie priestoru
- Ideálne miesto na relax, rodinné stretnutia alebo reprezentatívne posedenia.

## **LOKALITA**

Alžbetin ostrov patrí medzi najvyhľadávanejšie lokality v Komárne. Nachádza sa medzi ramenami Dunaja a ponúka široké možnosti športového aj rekreačného vyžitia.

V pešej dostupnosti:

školy a škôlky

športoviská a zimný štadión

promenáda a dunajská hrádza

kúpalisko

Výborná dostupnosť:

Bratislava cca 100 km

Budapešť cca 90 km

### **KOMPLETNÝ SERVIS PRE KLIENTA:**

- V cene nehnuteľnosti je zahrnutý kompletný profesionálny servis:
- bezplatné poradenstvo hypotekárneho špecialistu
- vypracovanie znaleckého posudku
- kompletný právny servis (zmluvy, kataster, prevod vlastníctva)
- asistenciu počas celého procesu kúpy

### **ZHRNUTIE**

Táto nehnuteľnosť predstavuje ideálnu voľbu pre náročného klienta, ktorý hľadá kombináciu nadštandardného bývania, súkromia a výnimočnej lokality.

V cene je zahrnuté komplexné zabezpečenie celého procesu - vypracovanie znaleckého posudku, kompletný právny servis, ako aj odborné poradenstvo a vybavenie zo strany certifikovaného hypotekárneho špecialistu, ktorý zároveň pôsobí ako realitný maklér. Klient tak získava profesionálnu podporu v každej fáze, od posúdenia nehnuteľnosti až po úspešné dokončenie obchodu.

**CENA:** na vyžiadanie u makléra

**Mgr. Lívia Hološová**

**+421908769429**





## REALITNÝ MAKLÉR

*Maklér :*

***Mgr. Lívia Hološová***

*Telefón :*

***0908769429***

*E-mail:*

***livia.holosova@realitna.sk***

