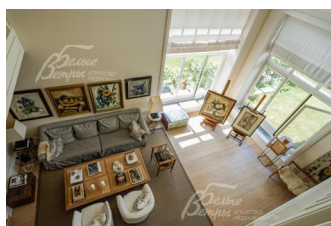
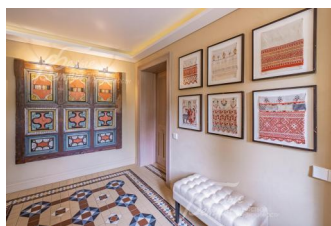


159 000 000 руб. 1 753 928 \$ 1 612 835 €

Курс ЦБ РФ 21.05.24 \$ — 90.65 руб. € — 98.58 руб.



## [Дом, Варварино эко-поселок Код: 184-725](#)

**Код: 184-725**

### Особенности объекта

Один из лучших домов поселка Варварино Эко-резиденция коллекционеров с дизайнерской отделкой в стиле "Хэмптонс", с антикварной мебелью и предметами искусства, большинство, которых входит в стоимость дома. В доме панорамные окна в пол (прекрасный вид на храм конца 17 века), высокие потолки, второй свет, просторные помещения, крытые и открытые террасы. Дом в 3 уровня с 5-ю спальнями, каждая со своим санузлом. Мягкое сочетание светлых тонов в отделке, мебели и аксессуаров. Натуральные материалы: дерево-дуб, немного мрамора, гранита, уникальные дизайнерские светильники, натуральный качественный текстиль на окнах и в интерьере. Дом расположен на ухоженном участке более 30 соток с прекрасным ландшафтным дизайном, автополивом, со взрослыми деревьями. Обжитой клубный поселок премиум класса, расположен в окружении лесного массива на высоком берегу реки Пахра. В поселке построена полностью автономная собственная инфраструктура. На территории строго охраняемого поселка находятся собственный фитнес-клуб с бассейном, теннисный корт, детские и спортивные площадки. ИЖС, московская прописка. Дом готов к проживанию. Документы полностью готовы к сделке.

### Расположение

Варварино эко-поселок  
**Калужское шоссе**, от МКАД по шоссе: 25 км,  
всего: 27 км

**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 423 м<sup>2</sup>

**Количество уровней:** 3

**Спален:** 5. **С/узлов полных:** 4. **С/узлов неполных:** 1.

**Комнат всего:** 8.

**Опции:** бассейн; машиномест крытых: 2, в т.ч. в теплом гараже: 2; терраса; камин; панорамные окна в пол, блок для гостей (2 смежные спальни для родителей и ребенка), спальня на 1-м этаже, 2 кабинета.

**Материал стен:** кирпич

**Облицовка стен:** облицовочный кирпич и тонированные деревянные панели

**Окна:** стеклопакеты деревянные (3х-слойные, панорамные (Баварский дом) деревянные оконные системы от пола, на мансарде Velux)

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** тамбур 8,5 кв.м, холл 15,5 кв.м, гардеробная 4,4 кв.м, кабинет 16.1 кв.м, гостиная с камином и вторым светом 43,3 кв.м, кухня-столовая

44,6 кв.м с выходом на крытую и открытую террасы 54 кв.м, спальня 11,6 кв.м, санузел при спальне 3,5 кв.м,

кладовая-постирочная 10,6 кв.м гостевой санузел 2,2 кв.м, котельная с отдельным входом 8,2 кв.м, гараж 36,7 кв.м с генераторной 5,7 кв.м

**2-ой этаж:** Галерея 21,6 кв.м, кабинет 15,9 кв.м с выходом на балкон, мастер-спальня 19,5 кв.м с санузлом 8,5 кв.м и гардеробной 7 кв.м и выходом на балкон, детский блок (2 спальни по 16,9 кв.м, санузел 4,5 кв.м, гардеробная 3,6 кв.м)

**3-ий этаж:** мансардный этаж: гостиная кинотеатр 39,3 кв.м, санузел 5,5 кв.м, гостевой блок (спальня для родителей 13,3 кв.м и спальня для ребенка 7,7 кв.м) по периметру всей крыши -кладовая.

**Описание внутренней отделки:** Дизайнерская отделка в стиле Хэмптонс, в которой подлинные предметы антиквариата из коллекции собственника сочетаются с современным решением интерьеров. Полы -массивная дубовая доска TopWood, плитка TopCer (Португалия), на стенах премиальная краска и обои «Farrow and Ball» (Англия), «Borastapeter» Швеция, плитка в санузлах «Ceramiche Grazia»(Италия), портал камина из мрамора - Барджилио Нуволато (Италия), лестница -перила, ступени, подоконники, экраны на радиаторах - все дуб под матовой эмалью.

**Инженерное обеспечение:** установлен котел Viessmann 42 кВт и бойлер Viessman Vitocell 100 на 200 л. В помещениях установлены радиаторы, тепловые конвекторы везде, где панорамные окна. Индивидуальные панели управляют температурным режимом. Розетки/выключатели «JUNG» Есть генератор и накопители энергии.

**Мебель, оборудование:** В доме антикварная мебель и предметы искусства, большинство из которых входит в стоимость, часть картин может являться предметом отдельного лота. Кухня «Ballerina» (дуб) Германия, столешница - термообработанный в ФРГ габбро, 2 холодильника и большой морозильный ларь LIEBHERR, встроенная бытовая техника, профессиональная шеф плита. Обеденный стол из дуба (200кг), стулья Teak House. Гостиная: диван «Flamant Home Interiors», ковёр сизаль «Jab». Шкафы, тумбы, секретер, комод, часы с боем - Югендштил (модерн), начало XX века после реставрации. Журнальный стол, стул начало XXвека (Бельгия). 3 оригинальных венецианских зеркала, антикварные "Грязовецкие" сундуки. В спальнях марокканские тумбы с инкрустацией слоновой костью. Освещение -дизайнерские премиальные марки «Flos», «Contardi», «Armani Casa», итальянская подсветка для картин, арт-лампы Дины Хайченко. Текстиль на окнах - бельгийские смесовые ткани, в гостиной с электроприводом. Сантехника премиальных европейских марок: Devon Devon, JacobDelafon «Cleo», смесители премиальной линейки Hansgrohe Axor; стиральная и сушильная машины Miele. Дом полностью готов к проживанию.

**Дополнительная информация о доме:** архитектурный стиль - органическая архитектура Фрэнка Ллойда Райта. Фундамент- монолитная фундаментная плита, глубина заложения 1.8 м от уровня земли. Колонны ж/б 400х400 мм. Перекрытия монолитные железобетонные.

## Участок

**Площадь участка, соток:** 26 (по факту больше 30 соток)

**Тип участка:** со взрослыми деревьями

**Благоустройство участка:** выполнен ландшафтный дизайн: высажен газон, подъездная дорога к дому и дорожки из гранитной брусчатки, система автополива (8 контуров) с накопительными баками. Уникальный ландшафт: аллея из шаровидных кленов -8 шт, коллекция сирени из Ботанического сада, коллекция гортензий, магнолия, американские дубы, коллекция различных сосен, каштаны, орех маньчжурский, около 100 хост, ягодные кустарники и т.д.

**Статус земли:** земли населенных пунктов, для ИЖС

**Дополнительная информация об участке:** участок правильной формы находится в начале 1-й очереди поселка. С одной из сторон по краю лес. Ограждение выполнено рельефом и живой изгородью.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (25 кВт)

**Водопровод:** центральный

**Канализация:** централизованная

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (профессиональное охранное агентство: пропускная система доступа в поселок. По периметру поселка установлено видеонаблюдение, каждые 40 минут обход территории сотрудниками ЧОП)

## Ипотека:

возможна

### **Описание инфраструктуры**

Для общения и проведения интересного досуга на территории поселка построен клубный дом (2000 кв.м.) в просторном лобби которого размещены бильярдная с комнатой отдыха, бар, небольшой музей и детская комната. Любители спорта и активного времяпрепровождения оценят 25-метровый бассейн с 2 дорожками, джакузи, две сауны, купель и тренажерный зал, оборудованный современными тренажерами ведущих мировых производителей. На территории поселка имеются несколько детских игровых зон, теннисный корт, волейбольная и баскетбольная площадки, футбольное поле, каток, санный спуск, лыжная трасса, гольф, вертолетная площадка.

### **Элементы положит. окружения**

Жители Эко-поселка Варварино имеют возможность пользоваться объектами сложившейся инфраструктуры: рядом престижная школа и детский сад Ника, рестораны с доставкой, супермаркеты, аптека, химчистка, почта, ателье, отделение банка, салон красоты и спортивно-досуговый парк Красная Пахра, в 20 минутах езды известная международная школа Летово.