

125 000 000 руб. 1 361 302 \$ 1 263 315 €

Курс ЦБ РФ 12.05.24 \$ — 91.82 руб. € — 98.95 руб.



спальня 18,5 кв.м с санузлом 8,5 кв.м с гардеробной 4 кв.м и остеклённой лоджией 13 кв.м; спальня 14,4 кв.м.

## [Дом, Графские пруды КП Код: 228-944](#)

**Код: 228-944**

### Особенности объекта

Современный, полностью готовый для проживания, дом в элитном коттеджном поселке "Графские пруды". В центре поселка находится большой пруд со своей набережной и зонами отдыха. В отделке коттеджа использовались дорогие материалы, включая различные сорта мрамора и несколько ценных пород дерева. Планировка коттеджа продумана для комфортного проживания, а помещения отличаются просторностью. Качественно выполнены инженерные системы. В доме организована центральная система приточно-вытяжной вентиляции с функцией предварительного нагрева и увлажнения воздуха. Благоустроенный ровный участок с газоном и цветущими растениями. Также для детей в поселке предусмотрены все условия для игр и отдыха. Поселок окружен лесом, что создает идеальные условия для прогулок на свежем воздухе.

### Расположение

Графские пруды КП (Каменка)  
**Киевское шоссе**, от МКАД по шоссе: 21 км,  
всего: 28 км  
**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 361 м<sup>2</sup>

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 5. **С/узлов:** 4. **Комнат всего:** 6.

**Опции:** машиномест крытых: 2; сауна; терраса; камин; канальная система кондиционирования Daikin, встроенный пылесос, центральная приточно-вытяжная система вентиляции с увлажнением.

**Материал стен:** монолитный каркас, заполненный керамическим блоком PAROTHERM (Винербергер) 37см, утеплитель - экструдированный пенополистирол от 10 до 30см; общая толщ.стены около 60см

**Облицовка стен:** штукатурка + клинкерная плитка

**Окна:** стеклопакеты алюминиевые (Алюминиевый тёплый профиль, антивандальные стекла (с триплексом), ламинированные под дерево (Германия). Энергоэффективные стекла)

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** крыльцо, прихожая 14 кв.м с нишей под встроенный шкаф; гардеробная 5,2 кв.м; котельная 13 кв.м; санузел 8 кв.м с душевой и место под сауну; гостиная с камином 48 кв.м; кухня-столовая 36 кв.м; спальня 13,4 кв.м; терраса остеклённая 9,7 кв.м; лестничный марш 9,4 кв.м.

**2-ой этаж:** холл 14 кв.м; спальня 23 кв.м с санузлом 10 кв.м с ванной; терраса остеклённая 10,7 кв.м; спальня 18 кв.м с санузлом 6,9 кв.м и гардеробной 6 кв.м:

**Описание внутренней отделки:** Отделка качественными, дорогими материалами. В отделке применены мрамор нескольких сортов (камин, лестница, подоконники), художественный паркет из массива дуба с инкрустацией из нескольких ценных пород дерева, декоративная штукатурка, импортные противоаллергенные обои (Англия). Лестница мраморная (Италия) ступени мраморные. Перила художественная ковка патинированные. Подоконники мраморные (Италия) Crema Marfil. Люстра с электрической лебёдкой. Биде и унитазы Потолки обшиты гипсокартоном многоуровневым с точечной подсветкой. Сантехника VILERO&BOCH, DURAVIT/STARCK, душевые HUPPE, ванная джакузи. Тёплые полы везде, где керамогранит. Электрика ABB шампань (Германия). Пожарная сигнализация, датчики движения с тревожной кнопкой и камеры видеонаблюдения по периметру. Радиаторы IRSAP, ZENGEN. Входная дверь тёплый алюминий (высота проёма 2,8м); межкомнатные двери производства Италия высотой 2,2 м. Есть выводы под генератор, автополив. Встроенный пылесос suslovac gx 311.

**Инженерное обеспечение:** установлены котел Buderus 150 кВт, бойлер Buderus на 300л, многоступенчатая система водоподготовки. Центральная система кондиционирования Daikin, система приточно-вытяжной вентиляции с фильтрами, преднагревом и увлажнением. Пожарная сигнализация, датчики движения - поэтажная охранная система с тревожной кнопкой и камеры видео-наблюдения по периметру дома.

**Мебель, оборудование:** встроенная кухня модель Елизавета с патиной золото, производитель - Giulia Novars; мраморная столешница (Италия) EMPARADOR DARK; с бытовой техникой от ведущих компаний (Kupersbuch, Германия); холодильники (2) Liebherr. Везде карнизы и шторы. Люстры и светильники из муранского стекла (Италия) над лестницей и в гостиной - Swarovski.

**Дополнительные строения:** навес на 2 авто

## Участок

**Площадь участка, соток:** 23.3

**Тип участка:** полевой, с газоном

**Благоустройство участка:** на участке есть газон и немного цветов, по периметру участка разведена дренажная система и ливневая канализация.

**Статус земли:** земли населенных пунктов, предоставленных для объектов жилой застройки

**Дополнительная информация об участке:** ровный участок находится в центре поселка и огорожен с лицевой стороны кованым забором на каменных столбах с цоколем (в едином стиле поселка), с других сторон - кованый на столбах.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (15 кВт)

**Водопровод:** центральный

**Канализация:** централизованная

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (КПП, вооруженная (ЧОП+ Росгвардия), 3 уровня охраны (индукционный кабель по периметру посёлка, оптические датчики и круглосуточное видеонаблюдение. Вся информация поступает на центральный пульт, к которому подключены и охранные системы каждого дома.)

## Описание инфраструктуры

В поселке есть бульвар с ландшафтным парком, с фонтанами и с малыми архитектурными формами, прогулочные зоны с беседками. Имеется пруд с зоной отдыха (лодки, шезлонги, пляж), детские площадки и многофункциональная спортивная площадка (мини-футбол, волейбольная площадка с песком, баскетбол, теннис, зимой - каток), лыжная трасса вокруг поселка 6,5 км, велодорожки, диск-гольф парк на 9 корзин, пункт доставки и выдачи, ресторан. Детский клуб для детей дошкольного возраста.