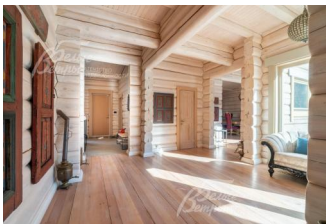


85 000 000 руб. 1 192 270 \$ 1 026 731 €

Курс ЦБ РФ 20.05.26 \$ — 71.29 руб. € — 82.79 руб.



## [Дом, Академический к/п Код: 397-908](#)

**Код: 397-908**

### Особенности объекта

Уютный дом с высокими потолками в уникальной локации!

В тихом месте в окружении творческой интеллигенции безупречный меблированный деревянный дом 467 кв.м включая террасы около 80 кв.м на благоустроенном участке 15 соток в обжитом охраняемом стародачном поселке "Академический". Сруб из лафета карельской сосны, отшлифованный вручную - светлый дом с панорамным остеклением с высокими потолками. В доме продуманная планировка: 4 спальни, одна из которых на первом этаже, просторные ванные комнаты с тёплыми полами, светлая гостиная с камином и выходом на участок, бильярдная. Все помещения с панорамным остеклением, что придаёт дому легкость и естественность освещения. Дом полностью технически оснащен, использованы качественные материалы. В наполнении интерьера использованы как современные, так и антикварные предметы. Рядом с поселком уникальная 100-летняя липовая аллея. Поселок расположен в непосредственной близости к городской инфраструктуре - в 5 минутах пешком Russian Desing District - жилой комплекс и культурно-спортивный образовательный кластер. Из самого поселка также есть собственный выход в лес и к реке Десна. В непосредственной близости: школы, гимназии, детские сады, магазины, поликлиники, салоны красоты, химчистки, OZON, WB, автобусные остановки. В 2029 году запустят 2 ближайшие станции метро: "Ватутинки" и "Троицк".

### Расположение

Академический к/п (Ватутинки)

**Калужское шоссе**, от МКАД по шоссе: 16 км, всего: 17 км

**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 467 м<sup>2</sup>

**Год постройки дома:** 2012

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 4. **С/узлов полных:** 3. **С/узлов неполных:** 1.

**Комнат всего:** 7.

**Опции:** машиномест крытых: 1, в т.ч. в теплом гараже; 1; терраса; камин.

**Материал стен:** сруб из лафета (Карельская сосна 25 см из лесов в окрестностях поселка Вытегра рядом с Онежским озером) Цоколь отделан камнем.

**Облицовка стен:** брёвна отшлифованы вручную и покрыты маслом REMMERS 9премиальная немецкая марка) и противопожарной пропиткой

**Кровля:** мягкая (По периметру кровли установлена система антимолния. Металлические водосточные трубы.)

**Окна:** стеклопакеты деревянные (панорамные 2-х камерные из сосны)

**Стадия готовности:** меблирован (мебель известных европейских марок, а также антикварная)

**1-ый этаж:** прихожая 8,7 кв.м, гардеробная 7 кв.м, холл 17,6 кв.м, лестничный холл 8,7 кв.м, кухня-столовая 35 кв.м, гостиная с камином 35 кв.м, коридор 11,2 кв.м, гостевая мастер спальня 16 кв.м с санузлом 9 кв.м, игровая комната (бильярдная) 26 кв.м, постирочная 6,6 кв.м, гостевой санузел 3 кв.м, котельная 12 кв.м, гараж на 1м/м 25 кв.м. Терраса по периметру дома 78,2 кв.м

**2-ой этаж:** холл 20 кв.м, мастер спальня 26,6 кв.м с ванной комнатой 8,5 кв.м, две детские спальни по 21,5 кв.м, санузел общий 11,7 кв.м, кабинет 11,7 кв.м.

**Описание внутренней отделки:** Стены преимущественно -сруб из лафета, на полу доска толщиной 4 см из лиственницы, в санузлах плитка из мрамора Perlino Blanco (Италия), в прихожей и гардеробной керамогранит (Италия).

**Инженерное обеспечение:** установлен газовый котел Viessmann Vitogas 100 на 60 кВт (Германия), бойлер ACV Smart (Бельгия). Радиаторы по дому Arbonia, а также внутриспольные конвекторы везде, где панорамные окна с принудительным обдувом и панелями регулировки температуры в помещениях на стенах MINiB, водяные теплые полы во всех санузлах. Премиальная сантехника в санузлах: ванны Villeroy-Boch (Германия), раковины: Heritage (Англия), туалеты Galassia (Италия), смесители AM PM (Германия). Розетки и выключатели -дизайнерские (фарфор, хром производства Италия). Медная электрическая проводка. Многоступенчатая очистка воды (США), газовая и пожарная сигнализация, охранная сигнализация Гольфстрим. Автоматические въездные ворота, а также автоматические гаражные ворота с подъемным механизмом.

**Мебель, оборудование:** На кухне гарнитур Arrex (Италия), большой остров 1\*1,5м, столешница и фартук -искусственный камень. Вся встроенная техника SMEG (варочная газовая панель, духовой шкаф, вытяжка, посудомоечная машина), встроенный холодильник Liebherr. Стол и стулья коллекционные из массива ореха, ручной работы мастера из Венеции. Стол 3,5м\*1,2м. В гостиной журнальный стол, буфет-комод, диван - антикварные отреставрированные, дуб, кожаный диван Baxter (Италия), диван из текстиля (Бельгия). Мебель в спальнях производства США. Люстры (хрусталь, латунь) и декор - Бельгия. На окнах премиальный текстиль Restoration Hardware. Дополнительный холодильник Bosch, стиральная машина, винный шкаф Liebherr. Декор -коллекция старинной русской утвари (утюги, самовары и т.д)

**Дополнительные строения:** Есть площадка под барбекю.

**Дополнительная информация о доме:** Двери из массива дуба. Удобная лестница: ступени, ограждения, перила -все дуб. Размеры ступеней: 110\*29,5\*17см. На веранде в 2025г полностью заменена террасная палубная доска (искусственный материал, не требующий ухода, долгого срока эксплуатации). Фундамент ленточный, перекрытия дома деревянные Дом построен по индивидуальному проекту московского архитектурного бюро.

## Участок

**Площадь участка, соток:** 15

**Тип участка:** лесной

**Благоустройство участка:** на участке высажены плодовые деревья и декоративные цветущие кустарники, молодые туи вдоль забора

**Статус земли:** Земли населенных пунктов, для ведения гражданами садоводства и огородничества, для ведения дачного хозяйства

**Дополнительная информация об участке:** участок расположен в конце тупиковой улицы, тишина и спокойствие. На участке вековые хвойные и лиственные деревья, взрослые яблони, кусты смородины, крыжовника, жасмина, барбариса, а также туи, гортензии. Участок правильной формы, огорожен. Отмостка по периметру дома, а также площадка под стоянку авто выложена брусчаткой.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (12 кВт)

**Водопровод:** индивид. скважина

**Канализация:** автономная (станция биоочистки не требующая откачки.)

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (шлагбаум)

## Описание инфраструктуры

Инфраструктура поселка Ватутинки, в 5 минутах ходьбы Russian Desing District - жилой комплекс и культурно-образовательный кластер В непосредственной близости: школы, гимназии, детские сады, магазины, поликлиники, салоны красоты, химчистки, OZON, WB, автобусные остановки. Для семейного активного отдыха: стадионы, хоккейные площадки, спортивный парк. Из самого поселка собственный выход в Ватутинский лесной массив и реке Десна. В 2029 году планируется запуск 2 ближайших станций метро: "Ватутинки" и "Троицк".

### **Элементы положит. окружения**

Стародачное место, объединяющее 3 легендарных поселка: Советский писатель, Комфорт и Академический. Окружение - творческие интеллигентные соседи, безопасность и тишина, близость инфраструктуры. Жителям доступны прогулочные зоны поселков, 100 летняя липовая аллея, выход в Ватутинский лесной массив и к реке Десна.