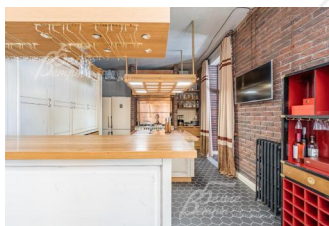
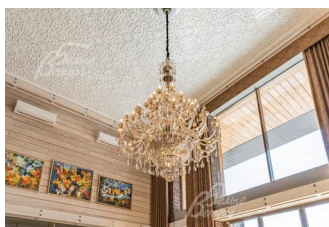
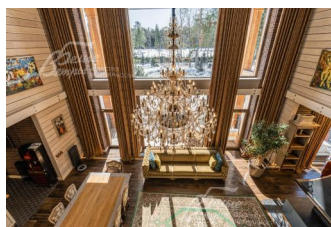
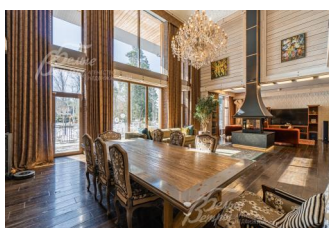


265 000 000 руб. 2 887 368 \$ 2 703 337 €

Курс ЦБ РФ 28.04.24 \$ — 91.78 руб. € — 98.03 руб.



## [Дом, Графские пруды КП Код: 228-837](#)

**Код: 228-837**

### Особенности объекта

Шикарная загородная усадьба премиум класса в элитном обжитом коттеджном поселке Графские пруды. Интерьер выполнен по авторскому проекту с применением натуральных материалов и дорогой мебели. Большинство элементов - ручной работы, по индивидуальному заказу. Участок площадью 47 соток с богатым профессиональным ландшафтным дизайном. СПА-зона с сауной и солнечной террасой, гараж с навесом на 6 авто, квартира для персонала, застекленная зимняя беседка-барбекю, многофункциональная спортивная и детская площадки. Коттеджный поселок со своим озером и бульваром, и в окружении леса.

### 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:** 800 м<sup>2</sup> (Дом 610 кв.м + Вспомогательный дом 96,8 кв.м + Гараж 61,9 кв.м + Беседка 31,7 кв.м)

**Год постройки дома:** 2018

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 5. **С/узлов полных:** 3. **С/узлов неполных:** 2.

**Комнат всего:** 7.

**Опции:** машиномест крытых: 6, в т.ч. в теплом гараже: 3; сауна; квартира для персонала; терраса; камин; холодный подвал; второй свет, спортивная площадка, 6-ти местная гидромассажная ванная, детский домик.

**Материал стен:** поризованный кирпич (ж/б монолитный каркас), снаружи утеплитель Rockwool

**Облицовка стен:** сочетание импортного кирпича ручной формовки (1 этаж), доски (лиственница) и декоративной штукатурки

**Окна:** стеклопакеты алюминиевые (Schuco, коричневые панорамные, размер больше 3x3м, 2-х камерные и 1-камерные энергосберегающие, с электрическим приводом открывания там, где большая площадь остекления от пола (в гостиной высота 7м). В главной спальне и комнате отдыха раздвижная система открывания)

**Стадия готовности:** меблирован

**Цоколь:** холодный подвал для хранения 6 кв.м + техническое подполье под всем домом (обеспечивает тепло и сухость дома).

**1-ый этаж:** крыльцо 18 кв.м с душевой лейкой для лап собаки, прихожая 20 кв.м с двумя гардеробными по 6.5 кв.м, гостиная-столовая 134 кв.м со вторым светом, с

4-сторонним камином и с выходом на террасу (южная сторона) 34 кв.м, зона кухни 23 кв.м с выходом на

утепленную веранду 52 кв.м (с кухней и погребом), гостевой санузел 3.5 кв.м, гостевая спальня 16 кв.м с санузлом 4 кв.м (с душем), СПА-зона 65 кв.м (основным помещением для отдыха 50 кв.м, раздевалкой, 6-ти местной ванной с гидромассажем, душевой (тропический душ), парной, санузлом), выходящей на открытую террасу 80 кв.м (южная сторона); спальня 6 кв.м (с отдельным входом).

**2-ой этаж:** холл-галерея 43 кв.м, спальня 23 кв.м с выходом на террасу 57 кв.м. спальня детская 18 кв.м, спальня детская 17 кв.м, общий санузел 8 кв.м с ванной и душевой, постирочная 9 кв.м, мастер-спальня 56 кв.м с гардеробной 26 кв.м и санузлом 17 кв.м (за стеклянной стеной) с ванной и душевой.

**3-ий этаж:** чердак.

**Описание внутренней отделки:** интерьер по авторскому проекту: основной стиль - лофт, с вкраплениями элементов классики. Искусственно состаренные дубовые межкомнатные двери (высотой 230см) и массивная половая доска (ручная работа) взаимодействуют с метлахской плиткой, классическими хрустальными люстрами и выполненным в английской традиции кухонным гарнитуром. А в Гостиной потолки подпирают два 3-хметровых антикварных Атланта из Италии. При отделке использовались дорогостоящие материалы, только натуральные и экологичные. Стены в основном отделаны доской из лиственницы и кирпичом ручной формовки (продолжение архитектуры дома с наружной во внутреннюю часть). Также в облицовке стен и потолков использованы 3D панелями из гипса. В комнате отдыха фактурная штукатурка с элементами из дерева. В парной канадский кедр, соляной камень, полки - абаш. Отделка полов: крыльцо - натуральный гранит с термообработкой (противоскользящий); в прихожей и санузлах на полу - английская метлахская плитка-мозаика (очень износостойкая); в жилых зонах (гостиная, спальня и т.д.) - массив палубной доски (дуб) искусственно состаренный; натуральная лиственница; открытые террасы - искусственный декинг. Лестница стандартной ширины, каркас и балюстрада - художественное чугунное литье, ступени и поручни дубовые. Потолок в основном отделан доской лиственницы с декоративными балками из массива лиственницы, в прихожей и гостиной - 3D панелями из гипса с художественными узорами, в диванной зоне и на кухне - бетон в стиле лофт. Вся сантехника - Burlington (Англия); только ванны - чугунные от Magliezza. Отопление - все трубы и обвязки Rehau + медь, радиаторы чугунные дизайнерские, где остекление от пола - встроенные в пол конвекторы. Э/э по дому выполнена в дизайнерском стиле - открытая проводка ретро, розетки и выключатели фабрики "Гусевъ" (керамика и медь), провода в шелковой обмотке. Межкомнатные двери (Италия) и порталы выполнены на заказ из массива дуба, окрашенные и искусственно состаренные, высота дверей - 2,3м. Подоконники деревянные из массива дуба.

**Инженерное обеспечение:** в доме установлен газовый котел Viessman 100 кВт с электронной системой управления, во вспомогательном доме - газовый котел Buderus 24 кВт. Бойлер косвенного нагрева на 300 л, во вспомогательном доме - бойлер косвенного нагрева на 150 л. Многоступенчатая система водоподготовки. В зоне гостиной, кухни и в комнате отдыха а также в подвальном помещении установлена принудительная вытяжная система вентиляции. По дому установлены кондиционеры Toshiba (в гостиной 2 шт. и в спальнях, где окна на юг). По периметру дома и участка видеонаблюдение. В доме датчики движения. По участку устроен автополив системы Hunter.

**Мебель, оборудование:** кухонный гарнитур выполнен на заказ из Италии в классическом английском стиле под 19-ый век, с островом и большим посудным шкафом. Фасады - массив дуба (искусственно состарены), столешница и фартук плиты - листовая медь, фурнитура - бронза. Плита Ilve (Италия) 8-ми конфорочная газовая с двумя духовками и грилем. Два больших холодильника Liebherr (общая ширина 1,75м). Винный шкаф. Остальная техника - Miele. На утепленной веранде установлена профессиональная кухня (из нержавеющей стали) с большим газовым грилем Napoleon (Канада), с керамическим (на углях) грилем Big Green Egg (Мексика), с льдогенератором Arach (Италия), с фритюрницей ERGO и винным шкафом. В гостиной 4-сторонний камин с французской чугунной топкой на гранитном постаменте с дизайнерским дымоходом из металла и меди. В зоне столовой и на веранде большие обеденные столы (до 3,5м длиной) из массива состаренного дуба. В доме присутствует мебель Riviera Maison (в производстве применяются элементы старинной мебели). В двухсветной гостиной висит огромная хрустальная люстра (Италия) с электроподъемным и вращательным механизмом. В доме бронзовые и хрустальные люстры из Италии. Вся встроенная мебель в доме производства Англии, остальная передвижная мебель преимущественно Дилижанс (Франция), присутствует антикварная. Все зеркала Франция. Основные кровати в доме с матрасами для трансформируемых оснований с электроприводом. В главной спальне кровать Royal Crown by King Koil из коллекции Eco-friendly.

**Дополнительные строения:**

- Гараж 62 кв.м на 2 авто с мастерской 12 кв.м и с навесом 77 кв.м на 3 авто, в едином стиле с домом;
- Вспомогательный дом 97 кв.м, 2-х этажный в едином стиле с домом, в нем:
  - 1ый этаж - отапливаемый гараж на 1 авто, туалет со входом со двора дома, котельная;
  - 2ой этаж - квартира персонала ок. 50 кв.м (прихожая, кухня-столовая, спальня, санузел с душевой);
- Беседка застекленная 32 кв.м, с панорамным остеклением с 3-х сторон и с печной группой (мангал, печь под казан), выполненной известным печным мастером;
- Спортивная площадка диаметром 20м, огорожена сеткой (высота 6 м), со спортивным покрытием и разметкой под баскетбол, волейбол, мини футбол;
- Детская площадка с батутом;



- Детский игровой домик (деревянный) около 16 кв.м;
- Теплицы 2 шт., к ним примыкает зона огородов (10 штук);
- Фонтан (не закончен).

**Дополнительная информация о доме:** единый архитектурный стиль поселка и дома - в стиле архитектора Фрэнка Ллойда Райта, фасад - эко стилистика. Фундамент - ж/б монолитный, ж/б монолитные плиты перекрытия. Высота потолков: 1 этаж - 3,15 м, второй свет - 6,8 м, 2 этаж - 3,2 м.

## Участок

**Площадь участка, соток:** 47

**Тип участка:** с лесными деревьями и ландшафтом

**Благоустройство участка:** на участке выполнен богатый ландшафтный дизайн: по всему периметру участка высажены взрослые туи больше 250 шт., а также взрослые деревья - голубые ели, манжурский орех, сосны и кедры, клены, плакучая ива и плодовые деревья. Огромное количество декоративных кустарников, розариев и цветников. Везде по участку устроен газон с автополивом Hunter (Англия). Парковка (до 10 авто) выполнена из брусчатки (с мощной подготовкой основания), дорожки и зоны отдыха. Установлены уличные светильники во всех зонах участка. По участку и вокруг дома выполнен 4х-контурный дренаж с принудительной системой откачки в случае сбоя дренажной системы поселка.

**Статус земли:** ИЖС

**Дополнительная информация об участке:** участок правильной формы находится в центре поселка и огорожен металлическим прозрачным забором (в едином стиле поселка) на каменных столбах с бетонным цоколем, закрытой живой изгородью (туи).

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (25 кВт)

**Водопровод:** центральный (дополнительно собственная артезианская скважина 90 м (чистейшая вода))

**Канализация:** централизованная

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (вооруженная ЧОП+ Росгвардия), 3 уровня охраны (индукционный кабель по периметру поселка, оптические датчики и круглосуточное видеонаблюдение). Вся информация поступает на центральный пульт, к которому подключены и охранные системы каждого дома. На въезде в поселок расположен контрольно-пропускной пункт со шлагбаумом, оборудованный системой сканирования номеров.)

## 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.