

275 000 000 руб. 2 988 696 \$ 2 785 694 €

Курс ЦБ РФ 27.04.24 \$ — 92.01 руб. € — 98.72 руб.



## [Дом, Графские пруды КП Код: 228-939](#)

**Код: 228-939**

### Особенности объекта

Новый меблированный дом класса люкс в стиле хай-тек по индивидуальному проекту в одном из лучших КП премиум-класса со своим озером и бульваром, в окружении леса. В доме панорамное остекление с мощными внутрительными конвекторами, высокие потолки. В гостиной камин с порталом из мрамора. Продуманный функционал - большой бассейн, парная со стеклянной стеной с видом на бассейн, большие жилые комнаты и санузлы, кладовая при кухне. Квартира для персонала с двумя спальнями и отдельным входом. Огромная терраса и просторный холл через весь дом. Раздвижные панорамные окна для выхода на террасу и участок. Мощное инженерное обеспечение дома: центральная приточно-вытяжная вентиляция с предподогревом, рекуперацией, кондиционированием и системой увлажнения. И многое другое!

### 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:** 870 м<sup>2</sup>

**Год постройки дома:** 2022

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 4. **С/узлов:** 5. **Комнат всего:** 9.

**Опции:** бассейн; машиномест крытых: 4, в т.ч. в теплом гараже: 2; сауна; квартира для персонала; терраса; камин; Другие важные опции: 1. Кладовая при кухне 10 кв.м; 2. Пылесос встроенный центральный; 3. Помещение СПА-зоны с бассейном 150 кв.м; 4. Зона для занятий спортом; 5. Приточно-вытяжная центральная вентиляция с кондиционированием и увлажнением.

**Материал стен:** кирпич щелевой + утеплитель в 3 слоя (15 см) + пол кирпича (толщина стен ок.55 см)

**Облицовка стен:** колерованная штукатурка с силиконом, керамогранит (Porcelanosa, 120\*60см); крыльцо, цоколь, карниз цоколя, отделаны гранитом.

**Окна:** стеклопакеты ПВХ (энерго-эффективные окна Rehau, темно-серого цвета, профиль толщиной 80мм (произведен в Германии)). Все окна в доме панорамные, от пола (высотой ок.3м, шириной по 3-5м, на лестничном пролете - высотой 6,6м). Откатные двери (в две стороны, ширина проема 2м) на террасу из гостиной, и зоны СПА.)

**Стадия готовности:** под ключ (частично меблирован)

**1-ый этаж:** Гараж 47 кв.м (отапливаемый, с подведенной водой, ворота шириной 5.40м); навес для а/м 43 кв.м. Холл 70 кв.м, гардеробная 9 кв.м, кухня-

подведенной водой, ворота шириной 5.40м); навес для а/м 43 кв.м. Холл 70 кв.м, гардеробная 9 кв.м, кухня-

столовая 50 кв.м с панорамным остеклением и выходом на летнюю террасу 100 кв.м (установлена маркиза 4.5м\*4м с автоматической защитой и ПУ). Скрытая дверь в кладовую 10 кв.м, где можно установить дополнительные морозильные камеры. Гостиная 45 кв.м, гостевой санузел 3.4 кв.м, бойлерная 17 кв.м с выходом на участок; кладовая общая 7 кв.м. Жилая комната 30 кв.м с выходом в уютный дворик, с собственной ванной комнатой 4.5 кв.м (душевая, унитаз, раковина Villeroy&Boch). Помещение для СПА-зоны 150 кв.м: скиммерный бассейн с чашей 3.4м\*12м глубиной до 1.7м; сауна с душевой

**2-ой этаж:** холл 50 кв.м и зона лестницы освещается большим окном h 6,6 м; Мастер спальня 76.5 кв.м, гардероб зонирован тонированным остеклением с декором, установлена гардеробная Премиум класса. Просторная Мастер ванная комната 27 кв.м с панорамным остеклением, с красивыми видами на лесной массив и закат. Большая душевая с полкой для сидения из мрамора + тропический душ от Jaguar (5 режимов с подсветкой), каменная тумба - столешница на две раковины; отдельный санузел 4 кв.м. Жилая комната - кабинет 19 кв.м с выходом на балкон. Ограждение балкона выполнено двойным стеклом (предусмотрен подогрев пола и воронки для слива осадков). Жилая комната (№ 1) 29 кв.м с собственной ванной комнатой 6.5 кв.м, с гардеробной 9.4 кв.м, с выходом на балкон. Жилая комната (№ 2) 27 кв.м (на стене панно из гипса с подсветкой), собственная ванная комната 10.5 кв.м в стиле Лофт, гардеробная 9.4 кв.м. Постирочная 14 кв.м с кухонной мебелью 3 пог.м с раковиной и каменной столешницей.

**Описание внутренней отделки:** выполнен дизайнерский ремонт, высокое качество отделочных работ, в ремонте использовались современные дорогостоящие материалы, освещение и декор. Портал камина высотой 3,6м и шириной 2м, а также лестница (шириной 120 см) отделаны итальянским черным мрамором Grigio Carnico. На стенах итальянские обои, на полу 1 этажа и в санузлах - крупноформатный керамогранит (1,2\*1,2м, 2,6\*0,8м), в том числе с переходящим рисунком (имитация мрамора) и с водяным подогревом. Пол жилых комнат - инженерная натуральная дубовая доска. Потолки гипсокартон с теневым профилем. Ограждение лестницы - закаленное стекло, с дубовым поручнем, в каждой ступеньке - светодиодная подсветка. Чаша бассейна отделана мозаикой, есть подводное освещение, противоток с регулировкой и подачей кислорода, автоматическая станция для корректировки воды. Сауна: со стеклянной стеной 3,5\*2,5м с видом на бассейн, электрической каменкой (15 кВт), с душевой и обливным ведром, стены отделаны шпонированными термо-панелями из абаша, панно из гималайской соли, натуральным сланцем. Маркиза 4,5\*4м, с датчиками дождя и ветра. Во всех спальнях над изголовьем кровати - 3D-панно (разного дизайна); Все унитазы в доме - Villeroy&Boch.

**Инженерное обеспечение:** Центральная приточно-вытяжная система вентиляции (установка Verso R1500 (1250 м3/час) \*2). Имеет два контура - на бассейн и на весь остальной дом: с фильтрацией воздуха (фильтр класса EU3 b, жизненно важно аллергикам), предподогревом (от газового котла), рекуператором и системой увлажнения (парогенератор HeaterS team UR006HL104). В систему встроена система кондиционирования - пять сплит-систем канального типа Mitsubishi Electric SUZ-KA35). Многоступенчатая водоподготовка. Отопление дома от газового котла Buderus G334ws 135 кВт + система управления Buderus Logamatic: три контура отопления - внутриспольные конвекторы (основное отопление дома, они - везде, так как все окна в доме - от пола); водяной теплый пол по всему 1-му этажу и в санузлах и также - трубчатые радиаторы (Zehnden, Loten, Arbonia). Крыльцо и балкон - с электрическим подогревом пола. В каждом помещении - пульт управления параметрами температуры, влажности.

**Мебель, оборудование:** На кухне установлена новая мебель с островом и полубарным столом от студии "Giulia Novars", со столешницей из кварцевого камня, бытовой техникой Kuppersbusch, V-ZuG, 2 холодильника с льдогенератором и винный двухзонный холодильник LIEBHERR, варочная индукционная поверхность Nikola Tesla со встроенной в варочную поверхность мощной вытяжкой. Фасады кухни - темно-серого цвета (эмаль матовая), фасад и столешница полубарной стойки - из африканского палисандра. 3 барных стула, выдвигаемая консоль для хранения бокалов и других аксессуаров, с декоративной подсветкой. В гостиной на стене панно из МДФ в едином стиле с кухонной мебелью. Диван Minotti (Италия) В столовой дизайнерская люстра (Италия). Трековое освещение черного цвета. Холл 2-го этажа - с панно из тонированных фацетных зеркал. В мастер-спальне - большая гардеробная система премиум-класса от студии "Giulia Novars" (около 12 пог.метров). В ванной мастер-спальни: - две раковины (и другая белая сантехника) Villeroy&Boch на столешнице из голубого мрамора; - у окна установлена отдельно-стоящая ванна из литого мрамора; - большая душевая со скамейкой из голубого мрамора, тропический душ (4 режима с подсветкой); - на стенах широкоформатный керамогранит высотой 260см, шириной 800мм - имитация слэба мрамора Калакатта (несколько плит образуют единый рисунок); - смесители Timo, полотенцесушитель Porcelanosa, радиаторы Zenden

**Дополнительная информация о доме:** Широкое крытое крыльцо 6.3м, с электрическим подогревом пола из гранита. Входной портал - проем дверной шириной 2м и высотой 2.75м, с стеклопакетами по краям. Дверь стальная, с электрическим замком Чиза (Италия). Межкомнатные эмалированные двери высотой 2.5м, с дизайнерской стеклянной вставкой в стилистике дома с черным алюминиевым профилем производства UNION.

## Участок

**Площадь участка, соток:** 32.2

**Тип участка:** парковый с деревьями

**Благоустройство участка:** по всему участку уложен рулонный газон, по периметру участка вдоль забора высажены туи, растут 2 взрослые берёзы, 4 ольхи, 3 ели и 8 сосен. Организованы дорожки из плит гранита (толщина 3см) и белого галтованного мрамора; установлены фонари в стиле дома, выполнена отмостка. Крытая парковка на 2 больших авто и открытая парковочная площадка на 5-6 м/мест (14м\*13м) из клинкерной брусчатки "Braer" (толщина 6см)

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

**Дополнительная информация об участке:** по периметру участка прозрачное металлическое ограждение на кирпичных столбах в едином стиле как во всём посёлке. Распашные электрические ворота и калитка с домофоном.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (50 кВт 380В)

**Водопровод:** центральный

**Канализация:** централизованная

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (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. 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.

## Элементы положит. окружения

Коттеджный поселок находится в окружении смешанного леса и каскада прудов.