

560 000 000 руб. 7 254 413 \$ 6 116 375 €

Курс ЦБ РФ 16.02.26 \$ — 77.19 руб. € — 91.56 руб.

## [Дом, Графские пруды КП Код: 228-946](#)

**Код: 228-946**

### Особенности объекта

Усадьба на лесном роскошном участке с собственными прудом. Основной дом в духе Райта – с панорамным остеклением и высокими потолками, передовой инженерией и премиальной отделкой в стиле фьюжн. Гостиная-столовая со вторым светом впечатляет масштабами, технологичностью и лаунж-зонами: холл с бильярдом, зона отдыха со стеной-водопадом, диванная зона с биокамином. Авторский интерьер дополнен мебелью известных брендов. Все спальни – со своим санузлом и гардеробной, большой гараж, квартира для персонала. Есть отдельно-стоящие гостевой дом с тремя спальнями и банный комплекс с парной, хамамом и бассейном. Также на участке — теплая беседка с барбекю, стоящая на острове в центре собственного пруда, рядом летняя кухня с мангалом. А еще, освещаемые футбольное поле с раздевалками и душем и падел-корт. Участок расположен в обжитом коттеджном посёлке премиум-класса в окружении леса и каскада прудов.

### 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:** 840 м<sup>2</sup>

**Год постройки дома:** 2025

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 6. **С/узлов полных:** 4. **С/узлов неполных:** 1.

**Комнат всего:** 10.

**Опции:** бассейн; машиномест крытых: 3, в т.ч. в теплом гараже: 3; баня; квартира для персонала; камин; водопад-водная стена, бильярд (русский) 12 футов, двухсветная гостиная; гостевой дом с 3 спальнями; большой собственный пруд (88×40м), футбольное поле, падел-корт 20×10 м, зимняя беседка с барбекю и летней кухней.

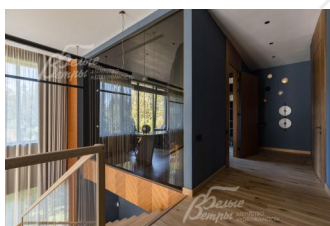
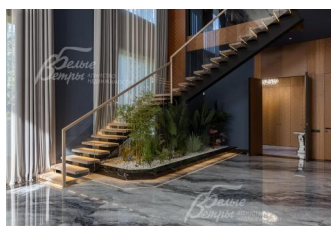
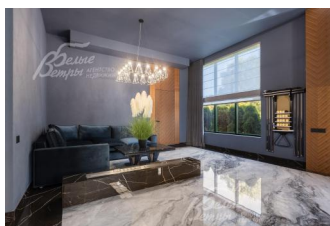
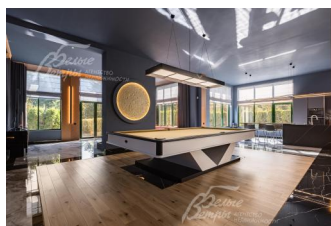
**Материал стен:** монолитный каркас

**Облицовка стен:** комбинированная отделка - натуральный сланец, деревянный брус, декоративная штукатурка. Цоколь отделан натуральным гранитом.

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** крыльцо 12 кв.м, холл 11 кв.м, кухня-гостиная-столовая-холл с бильярдом 208 кв.м, зимний сад с водной стеной-водопадом 40 кв.м, санузел 4,5 кв.м, котельная с постирочной с отдельным входом 13,5 кв.м, гардеробная, гараж 83 кв.м

**2-ой этаж:** холл 20 кв.м, кабинет со стеклянной стеной с видом на двухсветную гостиную 16,5 кв.м; холл-галерея 16 кв.м (над вторым светом; второй свет – 80



кв.м), хозяйская мастер-спальня 40 кв.м с будуаром 7 кв.м, гардеробной 14,5 кв.м, санузлом 20 кв.м (с душем и ванной), мастер-спальня 20 кв.м с гардеробной 7 кв.м и санузлом 11 кв.м (с душем), мастер-спальня 21,5 кв.м с гардеробной 6 кв.м и санузлом 16,5 кв.м; квартира для персонала (вход с улицы по отдельной лестнице) 41 кв.м: холл 4 кв.м, кухня-столовая 11,5 кв.м, спальня 11 кв.м, спальня 11 кв.м, санузел с душем 5 кв.м

**Описание внутренней отделки:** дом оформлен в современном стиле фьюжн по дизайнерскому проекту, демонстрирующему безупречный вкус. Стены покрашены, либо отделаны декоративной штукатуркой, дополнены деревянным декором в стиле межкомнатных дверей и порталов и подсвеченными колоннами в гостиной. Ряд стен, в санузлах, прихожей, спальнях, отделаны слэбами разных сортов эффектного мрамора. Полы на первом этаже и в санузлах — из крупноформатного керамогранита «под мрамор», в зоне бильярда — массив экзотического дерева, на втором этаже — инженерная доска. Дизайнерские светильники, гостиная впечатляет вторым светом. Премиальные розетки и выключатели (Bticino, Италия). Входная группа — большой светопрозрачный портал, с электронным замком (вход по отпечатку пальца). Межкомнатные двери - высотой 2,75м, выполнены из шпона американского ореха (коллекция Piana от Academy), из этого же материала выполнены проёмы, порталы, столбы-колонны. На второй этаж ведёт «парящая» лестница на металлокаркасе с подсветкой, массивными деревянными ступенями и стеклянным ограждением. Рядом с ней на первом этаже — каменный сад. Гаражные ворота (3шт.) прозрачные — из тонированного стекла

**Инженерное обеспечение:** в основном доме установлена система отопления на базе газового котла Baxi, который также обеспечивает обогрев гостевого дома. В бане оборудована отдельная котельная с газовым котлом; обвязка выполнена из нержавеющей стали, автоматы в котельной — марки Sistem Electric. Горячее водоснабжение организовано через бойлер Stout ёмкостью 300л в основном доме, также есть отдельный бойлер на 150л в бане. Для очистки воды смонтирована многоступенчатая система AquaPro с ультрафиолетовой обработкой; в бане также предусмотрена собственная система очистки воды. Вентиляция реализована с помощью приточно-вытяжной установки Breezart 2700 Aqua F с рекуперацией. Для кондиционирования использована канальная система Hisense — установлено 7 внешних блоков. Безопасность участка и дома обеспечивается системой видеонаблюдения, датчиками движения (по периметру и внутри помещений), а также регулярным патрулированием территории в установленное время

**Мебель, оборудование:** дом полностью меблирован новой стильной дорогой мебелью. Кухня оснащена встроенной бытовой техникой бренда Kuppersbusch. В кухонной зоне установлен пятиметровый остров с винным шкафом Liebherr, раковиной и посудомоечной машиной — он плавно переходит в полубарный стол со стульями, рассчитанный на шесть персон. В столовой зоне размещён гарнитур на десять персон — стол со стеклянной поверхностью и креслами. По всему дому много встроенной мебели: в прихожей установлен шкаф от пола до потолка, занимающий всю стену, также встроенной мебелью оборудованы все гардеробные. Интерьер дополняют современные модные люстры и светильники. В гостиной находится 12-футовый бильярдный стол, а также эффектная водяная стена-водопад. В зоне ТВ обустроен уютный уголок с большим угловым кожаным диваном, мраморным круглым столиком и телевизором 98 дюймов. Длинная зона отдыха гармонично сочетается с длинным биокамином (длиной 2,4 м), отделанным мрамором. Во всех санузлах установлена стильная современная сантехника премиального класса, включая умные унитазы.

**Дополнительные строения:** 1. Гостевой дом 124,5 кв.м, двухэтажный, меблирован: 1-й этаж: крыльцо, прихожая, кухня-столовая 30 кв.м, гостиная с зоной ТВ с выходом на террасу, спальня 10,5 кв.м, спальня 12 кв.м, санузел (с душем); 2-й этаж: спальня 12 кв.м.

2. Банный комплекс отдельностоящий 81,4 кв.м (одноэтажный): прихожая, холл, кухня-столовая 35 кв.м (потолки - до 4,8м) с кухонным гарнитуром со всей техникой, обеденным гарнитуром на 15 персон и большим ТВ, традиционная парная (отделана кедром) с панорамным окном с видом на лес и дровяной печью, хамам, бассейн (чаша 6х2,7 м), санузел 4,5 кв.м, душевая, своя котельная-постирочная. Над парной и хамамом по лестнице - помещение для сна/отдыха.

3. зимняя беседка-барбекю 54 кв.м с тёплым полом и примыкающей к ней крытой летней террасой со скамейками, рядом летняя кухня с мангальной зоной и баром с кег-мастером (установкой для розлива пива);

4. домик для охраны 21 кв.м;

5. футбольное поле 41х26 м с табло, крытой трибуной и искусственным освещением. Со стороны ворот - сетка высотой 10м, по бокам - высотой 5 м; к нему примыкает домик для игроков с раздевалками, туалетами и душевыми;

6. падел-корт 20х10 м, профессионального качества, огороженный сеткой и с искусственным освещением;

7. садовый туалет (домик) 8 кв.м в глубине участка с раковиной и двумя кабинками;

8. хозяйственный трёхсекционный блок 36 кв.м (9х6 м), отапливаемый и охлаждающийся кондиционером

**Дополнительная информация о доме:** фундамент — ленточный, железобетонная плита, межэтажные перекрытия — монолитные. Высота потолков на 1-м этаже — 3,8 м (второй свет — 7,6 м), на 2-м этаже — 3,2 м

## Участок

**Площадь участка, соток:** 128 (в собственности - 28,2 соток, в оформленной аренде на 49 лет - 99 соток.)

**Тип участка:** лесной, с богатым ландшафтом

**Благоустройство участка:** На всем участке выполнен ландшафтный дизайн, органично разделяющий его на несколько зон. Природные взрослые деревья соседствуют с сотнями высаженных - туи, сосны, разнообразные плодовые и декоративные кустарники. Уложен рулонный газон. В передней части участка расположены основной и гостевой дома и банный комплекс. В средней части участка - объекты для спорта и отдыха: живописный искусственный пруд из двух зон с островами и изящными мостиками к ним. В одной зоне - большая зимняя беседка с крытой галерей к ней и летней кухней, задумана для коллективного просмотра спортивных трансляций и застолий. Во второй зоне на островке - пляжная зона с шезлонгами и зонтиками. Также в этой части участка - высококачественные и с искусственным освещением падел-корт и футбольное поле (к нему построена теплая раздевалка с душами). В дальней части участка - большой плодовый сад, здесь растут груши, яблони и сливы, рядом раскинулись кусты красной и черной смородины, а также малина. Прогулочные дорожки шириной 1,7 м выложены гранитной плиткой на бетонном основании. Выполнено уличное освещение по всему участку, включая архитектурное освещение основного и гостевого дома, бани, беседки. На участке организован автоматический полив, а система дренажа проложена по периметру дома и вокруг всего участка. Перед домом обустроена вместительная гранитная парковочная площадка размером 13х8 м, рассчитанная на 4-5 автомобилей.

**Статус земли:** участок в собственности: из земель населенных пунктов, предоставленных для ИЖС.

Арендванный участок: из состава земель населенных пунктов в границах особо охраняемой зеленой территории

**Дополнительная информация об участке:** участок расположен в лучшей, самой приватной части поселка. По периметру выполнено ограждение, выдержанное в едином стиле посёлка. Автоматические ворота шириной 6,5 м и калитка с выводом на домофон.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный, МОСГАЗ)

**Э/э:** есть (45 кВт, МОЭСК)

**Водопровод:** центральный

**Канализация:** централизованная

**Телефон:** возможно подключение

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть

## 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.