

265 000 000 руб. 3 685 280 \$ 3 193 760 €

Курс ЦБ РФ 14.06.26 \$ — 71.91 руб. € — 82.97 руб.

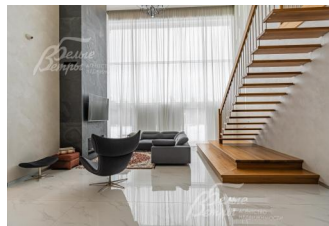
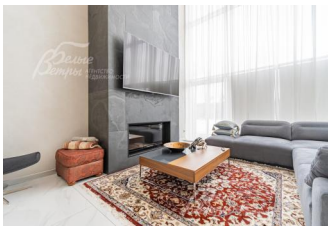


## [Дом, Графские пруды КП Код: 228-947](#)

**Код: 228-947**

### Особенности объекта

Меблированный дом с панорамным остеклением, построенный по индивидуальному проекту в духе концепции Фрэнка Ллойда Райта. Облицовка натуральным травертином и гранитом подчёркивает эффектную архитектуру дома. В отделке – натуральные премиальные материалы. В планировке – двухсветная гостиная с камином и парящей лестницей, просторные спальни, одна из которых – на 1-м этаже, спа-зона с сауной и возможностью достройки бассейна. Дом стоит на участке с живописным ландшафтом: высажены взрослые деревья, есть декоративный пруд, розарий, альпийские горки, зоны отдыха. На участке возведён гараж с блоком для персонала и домик-барбекю (общая площадь строений – 650 кв.м). Участок находится в коттеджном посёлке премиум-класса с собственной инфраструктурой и благоустроенным прудом.



### 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:** 650 м<sup>2</sup> (Дом 415 кв.м + Гараж с квартирой для персонала и подвалом 199 кв.м + тёплый домик-барбекю 43 кв.м)

**Год постройки дома:** 2015 (отделка выполнена в 2018 году)

**Количество уровней:** 2

**Спален:** 5. **С/узлов полных:** 4. **С/узлов неполных:** 1.

**Комнат всего:** 8.

**Опции:** машиномест крытых: 2, в т.ч. в теплом гараже; 2; сауна; квартира для персонала; терраса; камин; холодный подвал; панорамное остекление; второй свет; отапливаемая беседка в стиле дома; спа-зона; генератор; лотки-водоприёмники с подогревом, а также ступени и крыльцо с обогревом; есть возможность достроить бассейн.

**Материал стен:** керамические блоки Porotherm

**Облицовка стен:** фасад отделан травертином

**Окна:** стеклопакеты ПВХ (русского производства из немецкого профиля (Veka); панорамные; высота около 275 см; ламинированные снаружи; в гостиной – панорамное остекление всей стены (6×6 м) с профилем из тёплого алюминия)

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** крыльцо 28 кв.м, холл 16 кв.м, гардеробная 9 кв.м, кабинет-спальня 17,5 кв.м, гостиная 53 кв.м с камином, кухня-столовая 45 кв.м, кладовая-продуктовая комната при кухне-столовой 6 кв.м, техническое помещение 4 кв.м с отдельным входом,

кладовая-продуктовая комната при кухне-столовой 6 кв.м, техническое помещение 4 кв.м с отдельным входом,

коридор 6 кв.м, гостевая спальня 18 кв.м, постирочная с санузлом 8 кв.м; спа-зона: комната отдыха 29 кв.м с джакузи и душем, сауна 6 кв.м, помещение под хаммам 4 кв.м, санузел 3 кв.м с душем

**2-ой этаж:** холл 9 кв.м, мастер-спальня 31 кв.м с санузлом 17 кв.м с джакузи и душем, гардеробной 7 кв.м и выходом на балкон, спальня 19 кв.м с санузлом 8 кв.м с ванной и душем, гардеробной 7 кв.м, спальня 17 кв.м с санузлом 9 кв.м с ванной и гардеробной 9 кв.м

**Описание внутренней отделки:** отделка и интерьер выполнены в соответствии с дизайн-проектом в современной стилистике с применением исключительно натуральных и экологичных дорогостоящих материалов. На стенах – декоративная штукатурка разных типов и цветов, бумажные обои производства Англии, а также одноцветная окраска. В мастер-спальне отделка стен выполнена американским орехом. В мастер-спальне и столовой установлены 3D-панели из гипса на всю стену. На полу в кухне-столовой-гостиной и прихожей уложен крупноформатный керамогранит под мрамор (1800×800 мм, Испания) – белый с серыми прожилками, в спальнях и холле второго этажа – покрытие из американского ореха, плинтусы выполнены из алюминия (Италия). Водяные тёплые полы предусмотрены на первом этаже везде, где уложен керамогранит, а также в санузлах на втором этаже. Потолки – из гипсокартона с окраской, оснащены встроенными светильниками. Межкомнатные двери скрытого монтажа высотой 220 см изготовлены из МДФ, окрашены в белый матовый цвет, произведены в Италии (FerreteroLegno), фурнитура ORO ORO. Установлены подоконники из белого акрилового камня, розетки (Швеции), внутриспольные конвекторы и радиаторы. На второй этаж ведёт навесная «парящая» лестница, изготовленная под заказ в Германии (HGM-Holztreppe): её ступени и поручень выполнены из американского ореха. Гостиную украшает камин с топкой гильотинного типа HOXTER (Чехия) с порталом высотой 6 м, облицованным чёрным индийским сланцем. В гараже предусмотрены две розетки мощностью 50 кВт каждая для зарядки электромобилей

**Инженерное обеспечение:** отопление обеспечивается двумя котлами Buderus мощностью 35 кВт каждый. Горячее водоснабжение организовано через накопительный бойлер Buderus объёмом 500 л. Для подготовки воды установлена многоступенчатая система очистки; на кухне дополнительно смонтирована система ОСМОС. Распределительные гребенки представлены коллекторами Meibes, безопасность водоснабжения обеспечена датчиками протечек НЕПТУН. В санузлах – принудительная вентиляция. Во всех помещениях поддерживает установлены мульти-сплит-система кондиционирования Mitsubishi. Интегрирована система «Умный дом» от Hikvision (ведущего мирового поставщика решений в области безопасности и автоматизации), которая включает: датчики движения и температуры, удалённое управление отоплением, освещением, водоснабжением и системами безопасности. Видеонаблюдение ведётся с помощью 25 камер, размещённых на всех постройках и по периметру участка, также установлены домофоны. Смонтирован генератор Yamaha мощностью 10–15 кВт и трёхфазными стабилизаторами напряжения

**Мебель, оборудование:** на кухне – итальянский гарнитур Европрестиж с фасадами под орех (длина 5,5 + 2,5 м) с островом 2,1 м и техникой (плита, духовой шкаф, микроволновая печь, посудомоечная машина 60 см SMEG), столешница из кварцевого агломерата черного цвета, обеденный стол ручной работы из американского ореха со вставками из полимера, кожаные стулья VoConcept, в том числе барные. В гостиной – большой диван, кресло, журнальный столик. В детской: кресло, рабочий стол и другая мебель. Интерьер дополняют встроенные шкафы-гардеробные (дизайн KPO), кровати Laura Ashley. Помещения декорированы шторами, выполненными на заказ в Экспоцентре (LIGHTHOUSE PREMIUM). В освещении: люстры и светильники, заказанные в Экспоцентре по раскладке от дизайнера. В санузлах – сантехника ведущих элитных компаний Италии, Германии: Villeroy-Boch, ARTCERAM, SIMAS, Jacuzzi, смесители и душевые системы Hansgrohe

**Дополнительные строения:** 1. Гараж площадью 199 кв.м, построенный в стиле дома. На цокольном этаже: кладовая с мастерской площадью 57,5 кв.м, техническое помещение с системой водоподготовки и с холодильной комнатой — она выполнена в виде пластикового бокса размерами 2,0×1,25×1,75 м и оснащена холодильной установкой. На первом этаже: навес на 2 автомобиля с двумя зарядными устройствами для электромобилей, гараж с автоматическими воротами NiCE, котельная. На втором этаже: оборудованная квартира (кухня-столовая-гостиная) площадью 31 кв.м, спальня 10 кв.м, спальня 10 кв.м, гардеробная.

2. Отапливаемый домик для барбекю площадью 43,2 кв.м, построенный в стиле основного дома, с панорамным остеклением и тёплыми водяными полами: кухня-столовая-гостиная 33 кв.м, кладовая 7,8 кв.м, гостевой санузел.

**Дополнительная информация о доме:** дом возведён на ленточном фундаменте с плитой и утеплением из пеноплекса; перекрытия выполнены из монолитных плит толщиной 20 см. Высота потолков на 1-м этаже – 3,05 м (в двухсветной гостиной - до 6,3 м), на 2-м этаже – 2,9 м. Предусмотрена возможность достройки бассейна как продолжения спа-зоны (во двор). На всех этапах строительства, начиная с разработки котлована и заканчивая внутренней отделкой, велась фото- и видеоотчёты; имеется полная проектная документация

## Участок

**Площадь участка, соток:** 28

**Тип участка:** с деревьями

**Благоустройство участка:** на участке выполнен профессиональный ландшафтный дизайн: высажен газон,

множество декоративных кустарников, розариев и цветников, а также три альпийские горки. По всему периметру организована зелёная изгородь из декоративных стриженных кустарников. Среди насаждений – взрослые деревья: ели, туи, голубые ели, сосны, сирени, клёны и другие. Дорожки и парковка вымощены гранитной брусчаткой толщиной 3 см (Карелия). Брусчатка уложена на трассовом растворе Qwickmix (Германия) на монолитную основу с двумя слоями армирования — толщина бетонного слоя 20 см. По всему участку разведено освещение. В зоне отдыха обустроен небольшой круглый пруд диаметром и глубиной по 2 м, рядом расположено кострище — оба элемента облицованы искусственным камнем под цвет травертина. Также на территории размещена крытая оборудованная зона барбекю

**Статус земли:** земель населенных пунктов, предоставленных для индивидуальной жилой застройки

**Дополнительная информация об участке:** ровный участок правильной формы находится в центре коттеджного посёлка и огорожен прозрачным забором в стиле поселка: сторона по фасаду – на бетонном основании, столбы кирпичные, ворота распашные; по периметру высажены кустарники и взрослые деревья

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (50 кВт)

**Водопровод:** центральный (также есть скважина 80 м с насосом Байпас)

**Канализация:** централизованная

**Телефон:** возможно подключение

**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 охранные системы каждого дома. На въезде в поселок расположен КПП 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.