

368 053 600 руб. 4 000 000 \$ 3 728 307 €

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

Дом, Никольские Озера к/п Код: 345-930

Код: 345-930

Особенности объекта

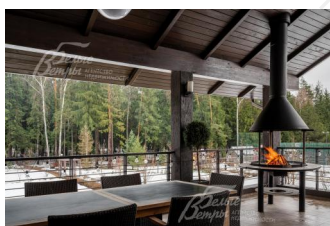
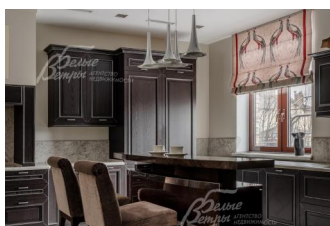
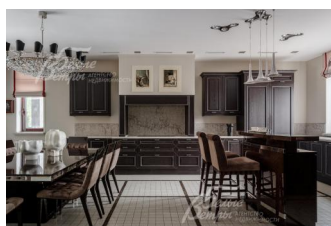
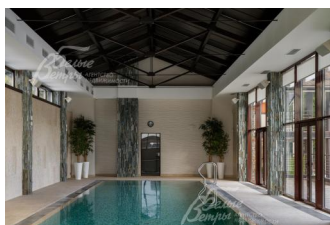
Премиальная меблированная загородная усадьба в обжитом посёлке бизнес класса, окружённом заповедным лесом и озёрами. Большой прилесной участок 1.5 га с парковой и лесной зонами. Отделка премиальными материалами, люксовая мебель, оборудование и декор. Инженерное обеспечение высшего качества, с двумя независимыми системами приточно-вытяжной вентиляции с очисткой воздуха, рекуперацией и контролем температуры и влажности воздуха во всех помещениях. Большой бассейн, банный комплекс, каскад террас, летний кинотеатр, патио. Отдельный большой дом для персонала на несколько семей. Тихое, приватное место вдали от городской суеты.

Расположение

Никольские Озера к/п (Филино)
Калужское шоссе, от МКАД по шоссе: 35 км,
всего: 37 км
Тип застройки: обжитой к/п

Дом

Общая площадь строений: 1220 м² (основной дом 1100 кв.м, дом персонала 120 кв.м.)
Год постройки дома: 2018
Количество уровней: 3
Спален: 11. **С/узлов полных:** 11. **С/узлов неполных:** 4. **Комнат всего:** 16.
Опции: бассейн; машиномест крытых: 11, в т.ч. в теплом гараже: 3; сауна; квартира для персонала; терраса; камин; холодный подвал; На одной из террас оборудован летний кинотеатр. Так же в SPA-комплексе есть летняя спальня на свежем воздухе..
Материал стен: поризованный керамоблок, вентилируемый фасад. Толщина стены 50 см
Облицовка стен: дикий камень 3-х разных сортов и расцветок, деревянные фасадные панели, фасадная штукатурка
Окна: стеклопакеты алюминиевые (2-камерные, тёплый алюминиевый профиль 90 мм)
Стадия готовности: меблирован
Цоколь: гараж 92.4 кв.м, холодильная комната 10.5 кв.м, спортзал 42 кв.м с раздевалкой, туалетом и душем, постирочная 20 кв.м, оружейная комната 9.4 кв.м, несколько кладовых, котельная 21.5 кв.м, технические помещения для обслуживания бассейна, под серверное оборудование, систему вентиляции и водоподготовки
1-ый этаж: терраса 115 кв.м, тамбур 5.3 кв.м, гардеробная 6.6 кв.м, гостевой санузел 2 кв.м, гостевая спальня 17.3 кв.м со своим санузлом 3.1 кв.м, гостиная совмещенная галереей с кухней-столовой общей площадью 129.5 кв.м, крытая терраса (выход из кухни-



гостиная совмещенная галереей с кухней-столовой общей

столовой) 40 кв.м, кабинет 25 кв.м. Через переход-галерею - зона бассейна 158 кв.м с выходом на патио с шезлонгами 45 кв.м; далее переход в зону СПА с сауной, хаммамом, комнатой отдыха 34 кв.м, душевыми, купелью, туалетом и с выходом на большую крытую террасу с летним кинотеатром 35 кв.м

2-ой этаж: в основной части дома - четыре спальни со своими гардеробными и санузлами: спальня 17.2 кв.м с гардеробной 5 кв.м и санузлом 5 кв.м, детская 13 кв.м с санузлом 6 кв.м, спальня 20.5 кв.м с гардеробной 4 кв.м и санузлом 5.7 кв.м, главная спальня 30 кв.м с гардеробной 9.5 кв.м и санузлом 8.2 кв.м, Над зоной СПА: гостевая спальня 28 кв.м с санузлом и гардеробной и выход на крытую террасу-летнюю спальню

Описание внутренней отделки: отделка выполнена в стиле современной классики в лучшем исполнении. На стенах декоративная штукатурка, краска, обои; в санузлах - мозаика и мрамор; в спа-комплексе зона второго света отделана диким камнем. Полы: в коридоре и кухне-столовой - мрамор на керамограните и мозаика итальянского производства, в гостиной и на всём втором этаже - паркетная доска для тёплых полов. Лестница: листовой металлический каркас, сталь толщиной 9 мм со ступенями из массива дуба. Потолки обшиты инженерной доской. Установлены итальянские и немецкие смесители Gessi, Villeroy & Boch, сантехника Duravit и Antonio Lupi. В санузлах "умные" унитазы с подогревом, омывателем и обдувом. Розетки и выключатели Vimar (Италия). Везде водяные тёплые полы, радиаторы Arbonia с термостатными головками, вдоль панорамных окон внутрипольные конвекторы. В доме разведена единая мультимедиа система, в каждой спальне есть пульт управления. Итальянские межкомнатные двери Ferlegno, коллекция Pantografato Patinato. Подоконники из искусственного камня.

Инженерное обеспечение: в доме установлены 2 газовых котла Buderus (Германия) по 190 кВт, насосная группа Grundfos (Дания), бойлер Buderus 500 литров и система водоподготовки: состоит из накопительного бака на 9 куб.м, блоков аэрации, смоляных регенерируемых фильтров обезжелезивания и системы умягчения воды. У бассейна своя отдельная станция водоподготовки с полной автоматизацией от компании Марко-Пул: 2 уф-фильтра для очистки воды и фильтрация через кварцевый песок, автоматическая система контроля PH, отдельные насосы на гидромассаж, водопад, противоток и противо-отливной бак. Система вентиляции построена на основе приточно-вытяжных установок фирмы MENERGA (Германия). Ориентировочная стоимость 10-12 миллионов рублей. Установки рекуперативного типа, что позволяет значительно экономить на энергозатратах и имеют три степени фильтрации воздуха, пластинчатый рекуператор, водяной калорифер, охладитель, увлажнитель и осушитель. Вентиляция бассейна осуществляется приточно-вытяжной установкой бассейнового типа, точно контролирующей уровень влажности в помещении. Вытяжка организована во всех помещениях, в том числе гардеробных и технических. Увлажнение на базе пароувлажнителя Carel (Италия) с датчиками в каждой комнате - это позволяет поддерживать оптимальный уровень влажности в доме на протяжении всего года, что очень важно, если в доме есть маленькие дети, либо люди с чувствительной дыхательной системой. Датчики контроля температуры и влажности установлены во всех помещениях. Система кондиционирования смонтирована на базе VRV системы Mitsubishi (Япония), общей мощностью охлаждения 36 кВт и мощностью обогрева 38 кВт, все внутренние блоки канального типа, смонтированы в запотолочном пространстве, чтобы не нарушать внешний вид помещений. Пульты управления климатической установкой есть во всех жилых зонах. Охлаждение серверной имеет 100% резервирование и предназначено для круглогодичной работы. Пультовая охрана, сигнал поступает в комнату охраны и в ЧОП. Система видеонаблюдения с удалённым доступом. Более 50 камер с датчиками движения на участке. Установлены стабилизаторы напряжения на каждую фазу. Есть внешняя дизель генераторная установка Cummins на 40 кВт с автоматическим управлением. Надёжное заземление и молниезащита по всему контуру дома. В сауне дорогая печь, облицованная талькохлоридом. 2 встроенных пылесоса.

Мебель, оборудование: кухня-столовая: Кухонный гарнитур ENNE (Италия), обеденная группа и остров с барной стойкой Gorgio Collectoion (Италия). Встраиваемая бытовая техника (варочная панель, духовой шкаф, микроволновка, большая посудомоечная машина, 2 винотеки Kuppersbusch (Германия) и холодильник Libherr (Германия) Гостиная: Обеденная группа Opera Contemporary (Италия). Мягкая зона Bernhardt (США) Спальни: Altrenotti, Gorgio Collection, Pianca (Италия) Мебель в ванных комнатах: Karol, Oasis, Rifra (Италия) Кабинет Frezza (Италия) Полностью оборудованный спорт зал с тренажёрами, свободными весами, кардиозоной и зоной единоборств. Оборудование TechnoGym.

Дополнительные строения: меблированный дом для персонала площадью 120 кв.м, из клеёного бруса (толщина 20 см), черепица натуральная, стеклопакеты ПВХ 2-х камерные Veka (ламинированы под дерево с внешней стороны). Инженерное обеспечение: установлены газовый котёл Buderus 26 кВт, бойлер косвенного нагрева Buderus 200 литров и многоуровневая система фильтрации и смягчения воды. Кондиционеры Mitsubishi и Samsung во всех комнатах.

Дополнительная информация о доме: дом выполнен в архитектурном стиле шале. Фундамент монолитный, плиты перекрытия монолитные. Высота потолков: цоколь - 2.7 м, 1-й этаж - 2.9-7.7 м, 2-й этаж - 3.1-5.7 м.

Участок

Площадь участка, соток: 150 (50 соток в собственности + 100 соток леса в официальной аренде)

Тип участка: прилесной, с лесными деревьями и богатым ландшафтом

Благоустройство участка: участок состоит из двух зон - парковой и лесной. В парковой части десятки декоративных и плодовых деревьев: липы, сосны, ели, туи, яблони, груши, сливы, орешник, клёны. А также множество кустарников: сирень, можжевельник, малина, смородина, жимолость, крыжовник, шарообразные туи, шиповник, множество цветов. В лесной части - хвойный лес с природным ландшафтом. Дорожки и отмостки вокруг домов отделаны гранитом, на участке дорожки из натурального камня на бетонной подложке, в том числе в лесу. На участке зона кострища, детская площадка, огород с английской теплицей, баскетбольная площадка 17х9 метров, вольер для собаки, хозблок. В лесной части спортивная площадка, птичник, навес для мототехники, патио, 3 выхода в лес, чайный домик. На участке автополив и капельное орошение. Трансляторы WI-FI на улице.

Статус земли: земли населенных пунктов

Коммуникации

Газ: есть (магистральный)

Э/э: есть (80 кВт (2 ввода по 40 кВт))

Водопровод: центральный (+ скважина 64 м)

Канализация: централизованная

Интернет: есть (оптоволокно)

Охрана: есть (КПП с ЧОП, строгая охрана. В летнее время ставят дополнительный КПП с охраной на подъезде к озеру. Видеонаблюдение и патрулирование в посёлке. В доме охранный комплекс с системой видеонаблюдения и удалённым доступом)

Описание инфраструктуры

При въезде в поселок расположен благоустроенный пляж с песком у озера и прогулочная зона по набережной. Вокруг поселка организовали зеленую трассу в лесу (велосипед, прогулка, зимой лыжи). На территории поселка есть административное здание, где расположены: администрация и служба эксплуатации поселка, детский досуговый центр Family House с мини-детским садом для детей от 3 до 7 лет. Также в центре проходят занятия по йоге, пилатесу, ментальной арифметике, творческие мастер-классы как для детей, так для взрослых: живопись, гончарная мастерская, валяние из шерсти, флористика, лепка из полимерной глины. Организованы детские и спортивные площадки, футбольное поле. Есть два прогулочных бульвара с лавочками. Поселок полностью построен и обеспечен всеми центральными коммуникациями. Внутри поселка широкие и освещаемые дороги. На въезде в поселок установлен контрольно-пропускной пункт с охраной и шлагбаумом. К поселку ведет асфальтированная дорога. Развитая городская инфраструктура находится в поселках Вороново, Шишкин лес.