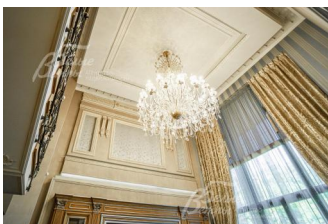


350 000 000 руб. 4 823 615 \$ 4 136 647 €

Курс ЦБ РФ 03.06.26 \$ — 72.56 руб. € — 84.61 руб.



## [Дом, Променад КП Код: 227-646](#)

**Код: 227-646**

### Особенности объекта

Респектабельный особняк премиум класса в коттеджном поселке Променад 900 кв.м. Роскошная интерпретация классического стиля. Классический настрой создают гипсовая лепнина, колонны, ажурная балюстрада лестницы, роскошная центральная люстра и шторы. Дом с уникальным планировочным решением: большая гостиная с камином и вторым светом, кухня-столовая с выходом на террасу, все 5 спален со своими гардеробными и санузлами, 1 из которых представляет собой мастер-блок 134 кв.м и включает в себя 2 гардеробные, будуар с барной зоной, зимний сад, просторный санузел с make-up зоной. На прилесном участке 37 соток выполнен ландшафтный дизайн, обустроены прогулочные дорожки и проложено декоративное освещение. На участке есть отдельностоящий банный комплекс 136 кв.м с зоной отдыха и барбекю, дом охраны с квартирой для персонала 46 кв.м. В поселке развита инфраструктура для активного образа жизни и отдыха. Для маленьких жителей построены спортивные площадки, детский клуб, уникальные игровые площадки. Отличная транспортная доступность. ИЖС, Москва. В распоряжении жителей собственная инфраструктура: фитнес-клуб с бассейном и СПА, детские и спортивные площадки, прогулочные зоны вдоль реки. В ближайшей доступности школы, детские сады, супермаркеты, рестораны и службы быта.

Все ключевые инженерные системы дома обновлены в 2024-2025г, никаких вложений в ближайшие годы не потребуется!

### Расположение

Променад КП (Бурцево)

**Киевское шоссе**, от МКАД по шоссе: 14 км, всего: 17 км

**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 1082 м<sup>2</sup> (Основной дом 900 кв.м + Банный комплекс 136 кв.м + Дом персонала 46 кв.м)

**Количество уровней:** 3

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

**Комнат всего:** 9.

**Опции:** машиномест крытых: 2, в т.ч. в теплом гараже: 2; баня; квартира для персонала; терраса; камин; второй свет, зимний сад, кабинет, библиотека -игровая.

**Материал стен:** кирпич

**Облицовка стен:** стены - лиственница и штукатурка, цоколь - натуральный камень

**Кровля:** мягкая

**Окна:** стеклопакеты деревянные (2-камерные, высотой 3 м, в гостиной - 6 м)

**Стадия готовности:** меблирован

**1-ый этаж:** крыльцо 10 кв.м, прихожая 8 кв.м, большая двухсветная гостиная 104 кв.м с газовым камином и выходом на открытую террасу 70 кв.м, кухня 25 кв.м с выходом на застекленную террасу 26 кв.м, кабинет 27 кв.м, гостевая спальня 25 кв.м с санузлом 6 кв.м, гостевой санузел 6 кв.м, из кухни предусмотрен проход в зону прислуги, которая включает в себя постирочную 13 кв.м, гардеробное помещение 10 кв.м, котельную 15 кв.м с отдельным входом и гараж 45 кв.м на 2 машиноместа. Из гостиной и столовой предусмотрены выходы на открытую и крытую террасы.

**2-ой этаж:** просторный холл 34 кв.м, откуда можно попасть в Мастер блок: главная спальня 32 кв.м с большой ванной комнатой 35 кв.м, двумя гардеробными 9 и 8 кв.м, будуаром с зимним садом 38 кв.м. Детская спальня 26 кв.м с собственной ванной комнатой 8.5 кв.м, 2-я детская спальня 25 кв.м с собственной ванной комнатой 8.5 кв.м, просторная игровая-библиотека 62 кв.м.

**3-ий этаж:** холл 8 кв.м, просторная спальня 30 кв.м с ванной комнатой 6 кв.м и гардеробной 8 кв.м, большая сезонная гардеробная 24 кв.м, антресоль мастер-спальни: холл 8 кв.м, тех. помещение 5 кв.м, гардеробная 14 кв.м, гардеробная 8 кв.м.

**Описание внутренней отделки:** выполнена эксклюзивная отделка в стиле неоклассики по дизайн проекту. На стенах поклеены моющиеся тканевые обои (английские коллекционные), в детских санузлах плитка Ceramica Bordelli. На полу керамогранит Германия с подогревом. В кухне и столовой - мрамор (Imperador Dark) (подиум для рояля). Основная лестница - бетонный каркас, шир.105 (внизу расширяется до 1.5м), ограждение - художественная ковка. Лестница на мансарду шир.96 с ковкой. Потолки многоуровневые, колонны, фигурные молдинги из гипса ручной лепки с позолоченными элементами, со встроенной подсветкой, второй свет в гостиной. Кессоны с подсветкой. Сантехника Villeroy&Boch, Duravit, Migliore. Напольные конвекторы с вентилятором. Розетки, выключатели ведущих производителей. Камин - газовый, портал отделан мрамором.

**Инженерное обеспечение:** в доме установлены новый газовый котел Wolf, бойлер Reflex 300 л и многоступенчатая система очистки воды, вода пригодна для питья. Центральная принудительная приточно-вытяжная система вентиляции с кондиционированием, обогревом, увлажнением воздуха. Все спальни оборудованы кондиционерами. Видеонаблюдение, видеодомофон, сигнализация (датчики на окнах, объёмники, пожарные). Встроенное радио. Центральный встроенный пылесос. Оборудована новая эффективная и современная система обогрева помещений. Установлен мощный генератор и стабилизаторы перепада напряжения, что гарантирует бесперебойную работу всех коммуникаций и бытовой техники. Оборудована система Умный дом - управление со смартфона (автополив, освещение, отопление, интернет, охранная система). Охранная сигнализация, видеонаблюдение по дому по доп. строениям и территории. Все ключевые инженерные системы дома были обновлены в 2024-2025 гг. — никаких вложений в ближайшие годы не потребуется. Въездные ворота: механизмы новые (2025 г.). Гаражные ворота: механизмы новые (2025 г.). Дом: центральная система увлажнения воздуха, центральная приточно-вытяжная вентиляция, система усиления сотовой связи «Мегафон». Котельная: новый котёл (2025 г.), новые насосы прокачки ХВС, ГВС и отопления, полностью обновлённая система водоочистки, новые резервуары. Вода после очистки пригодна для питья. Газовый счётчик установлен в 2024 г. Связь и интернет: стабильная сотовая связь и Wi-Fi на всей территории участка (благодаря системе усиления). Фонтан: прошёл полное обслуживание в 2025 г.: выполнена гидроизоляция, переложена мозаика внутри чаши, установлен новый более мощный насос. Ландшафтный дизайн: на газонах в 2025 г. пересеян новый спортивный газон. Крыша: утеплена в 2025 г., что обеспечивает дополнительную энергоэффективность и комфорт в любое время года. Техника: установлена новая бытовая техника марки Miele — надёжность и премиальное качество для повседневной эксплуатации. Отопление: все батареи заменены на новые — эффективная и современная система обогрева помещений. Мультимедиа: установлены новые телевизоры во всех основных зонах дома для комфортного отдыха и развлечений.

**Мебель, оборудование:** дом полностью меблирован. Установлен белый кухонный гарнитур производства Италии, с островом и полу барной стойкой, столешница из гранита. Гарнитур оснащен новой техникой и оборудованием марки Miele. Есть столовый гарнитур на 8-10 персон. Мебель марок Fendi Casa, FRANCESCO MOLON, Turri. Ковры персидские, шелковые, ручной работы. Мебель из массива дуба. Люстры премиум класса итальянских фабрик (Sigma, Riviera). Пояль Steinway & Sons

**Дополнительные строения:** - Банный комплекс 136 кв.м: баня на дровах 10 кв.м, уютная зона отдыха с кухней и барбекю 40 кв.м, душевая 7.5 кв.м, санузел 2.4 кв.м, спальня гостевая-комната отдыха 22 кв.м, генераторная с отдельным входом 12 кв.м. В банном комплексе тёплые полы, отопление от котельной дома, подключение к центральной системе канализации посёлка. Холодная и горячая вода подаётся из котельной дома; холодная вода пригодна для употребления.

- Одноэтажный дом для персонала 45 кв.м: прихожая 6 кв.м, кухня-гостиная 9 кв.м, спальня 12 кв.м и санузел 4 кв.м, кладовая с отдельным ходом 12 кв.м.

**Участок**

**Площадь участка, соток:** 37 (37 соток в собственности + 37 соток леса в пользовании)

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

**Благоустройство участка:** выполнен профессиональный ландшафтный дизайн, обустроены прогулочные дорожки и проложено декоративное освещение. В центральной части участка фонтан из натурального камня в окружении хвойных деревьев и зелени декоративных растений

**Статус земли:** ИЖС

**Дополнительная информация об участке:** участок правильной формы находится в тихой части поселка у леса и огорожен деревянным забором с кирпичными столбами на фундаменте + кованые ворота. Оборудована площадка для активных игр (футбол в одни ворота, стритбол). Также в пользовании лесная зона в 37 соток.

## Коммуникации

**Газ:** есть (магистральный)

**Э/э:** есть (25 кВт)

**Водопровод:** центральный

**Канализация:** централизованная

**Телефон:** есть (система усиления сотовой связи "Мегафон")

**Интернет:** есть (оборудована система усиления сигнала, wi-fi на территории всего участка)

**Охрана:** есть (военизированной охрана + КПП+ видеонаблюдение)

## Описание инфраструктуры

Собственная река с прогулочной набережной-променадом и лодочной пристанью, регулярный парк с аллеями и цветниками. Развитая инфраструктура для активного образа жизни и отдыха: фитнес-центр с бассейном, теннисные корты, футбольное поле, зимний каток и лыжные трассы, велосипедная трасса в лесу. Ресторан, минимаркет, бильярдная. Для маленьких жителей поселка спортивная площадка, детский сад и детский клуб, игровые площадки и каменные гроты у реки.