



## Na predaj 6 izbový rodinný dom s vinohradom v Modre, vhodný aj na podnikanie! Rezervovaný!!!



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Pezinok
Obec:	Modra
Ulica:	Trnavská
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	2
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	1286 m <sup>2</sup>
Plocha predzáhradky:	508 m <sup>2</sup>	Počet balkónov:	2
Plocha pozemku:	1286 m <sup>2</sup>	Počet terás:	1
Typ zeme:	prevažne rovná	Počet garáží:	2
Teritórium:	Intravilán	Plocha garáže:	89 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	361.8 m <sup>2</sup>	Pivnica plocha:	91.2 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	212 m <sup>2</sup>	Počet pivníc:	5
Stav:	čiastočne prerobený	Orientácia:	sever
Počet izieb:	6	Inžinierske siete:	áno
Typ budovy:	tehla	Voda:	áno
Typ výbavy:	kompletne vybavený	Elektrika:	áno
Balkón:	áno	Plyn:	áno
Terasa:	áno	Kanalizácia:	áno
Garáž:	áno	Voda - na pozemku - vodný zdroj:	áno
Pivnica:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Špajza:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Sklad:	áno	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Dielňa:	áno	Satelit:	áno
Rok výstavby:	1980	Optická sieť:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2008		

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

**Hľadáte viacgeneračný rodinný dom , ktorého polohu a funkčnosť viete využiť aj na podnikateľské účely?** Máme tu pre Vás jedinečnú exkluzívnu ponuku!!!

Ponúkame Vám na predaj veľmi príjemný , priestorovo veľkorysý 6. izbový rodinný dom so záhradou a vinohradom v obci Modra časť Kráľova.

### **ROZLOHA:**

pozemok -1286m<sup>2</sup>

zastavaná plocha domu - 165m<sup>2</sup>, samostatná garáž 47m<sup>2</sup>

úžitková plocha - 361,8m<sup>2</sup>

### **DISPOZÍCIA:**

- vstupná chodba
- 2 samostatné WC
- 1 kúpeľňa s WC
- 1 kúpeľňa samostatná
- 6 izieb
- 2 kuchyne
- 2 balkóny
- pivnica / 3 miestnosti/, + 2 vinné pivnice
- 2 garáže

### **Prízemie**

Vstupná chodba do domu disponuje predsieňov a dominantnou liatinovou pecou na drevo. Je hlavnou križovatkou vstupov :do izby so sprchovacím kútom, pivničných priestorov , samostatného WC a hlavného schodiska na medziposchodie , kde sa nachádza kuchyňa so špajzou a obývacou izbou. Z kuchyne je vstup na balkón s nádherným výhľadom na záhradu a okolité vinohrady , je orientovaný na južnú stranu. Ďalšou súčasťou medziposchodia je kúpeľňa spoločná s WC a spálňa orientovaná na sever.

### **1NP**

Pozostáva zo samostatného WC a dvoch izieb , z ktorých jedna disponuje sprchovým kútom.

Obe sú orientované na severnú stranu. Súčasťou prvej predizby je aj vstup na balkón s výhľadom do ulice.

### **2NP**

Jedná sa o podkrovnú časť domu, ktorá pozostáva z kuchyne spoločnej so spálňou a kúpeľne so sprchovým kútom. Okná podkrovia sú orientované na južnú stranu.

Celý podkrovný priestor sa dá prakticky využiť ako bytová jednotka.

## **STAVBA:**

Dom bol postavený v roku 1980 z tehly a kvádrov. Strecha je pokrytá strešnou kritinou BRAMAC beton-alpska klasik. Posledná rekonštrukcia bola v roku 2008, kde sa menili pôvodné okná za plastové. V roku 2004 sa rekonštruovalo podkrovie a v 2003 ťom roku sa menila strešná krytina. Plynový kotol prešiel výmenou čerpadla a ventilu v roku 2023. Dom je zateplený zo severnej strany 10cm polystyrénom.

## **POPIS:**

Vykurovanie domu je zrealizované na plynový kotol so zásobníkom . Ohrev vody je zabezpečený dvoma elektrickými bojlermi. Priestor vstupnej chodby sa dá vykúriť aj pecou. Dom je napojený na všetky IS: voda, elektrina , plyn a kanalizácia. Internetové pripojenie je zabezpečené cez optiku.

Z južnej strany domu sa nachádza terasa , ktorá je príjemne obklopená parkovou výsadbou a kvetmi. Zadná časť záhrady je vysadená viacmenej úžitkovo / vinohrad, ovocné stromy, zelenina/ čo poteší najmä záhradných kutilov. Aj napriek spomínanej výsadbe sa tu stále nájde dostatok miesta na prípadné zrealizovanie bazéna, alebo altánku.

## **VÝHODY:**

- priestorový a veľmi dobre dispozične riešený rodinný dom
- viacgeneračný dom pre viacpočetnú rodinu
- vhodný pre podnikateľské účely/ prenájom priestorov
- pivničné a garážové priestory sa dajú využiť taktiež na podnikanie , alebo prenájom
- samostatná garáž so zvlášť vstupom od hlavnej cesty
- veľkolepá úžitková záhrada s nádherným vinohradom
- 4 parkovacie miesta
- očarujúca okolitá príroda Malých Karpát

## **LOKALITA:**

Ponúkaný rodinný dom sa nachádza popri hlavnom ťahu na Budmerice. Výhľad na Malé Karpaty a vinohrady je očarujúci..

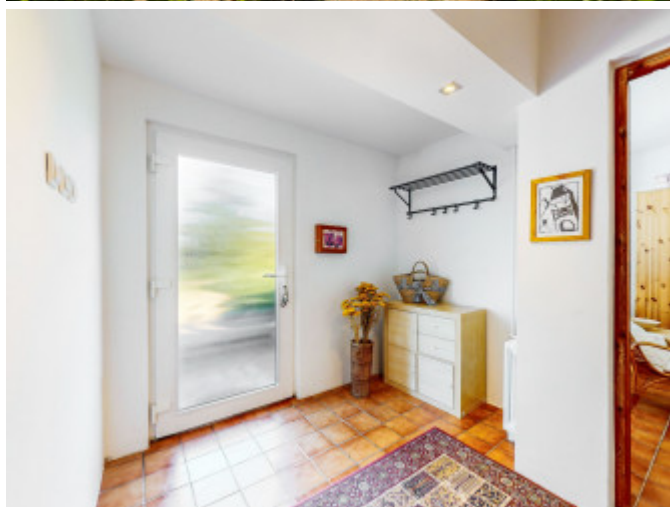
Obec je vzdialená od BA cca 30km a do Pezinka je to takmer 9km./ cca 12 minút/

Občianska vybavenosť: autobusová zastávka, materská škola, základná škola, gymnázium pošta, pohostinstvo, potraviny , knižnica, telocvičňa, futbalové ihrisko a množstvo gurmánskych reštaurácií a lokálnych kaviarní.

Na svoje si prídu aj priaznivci športu , Táto lokalita Vám ponúka množstvo cyklotrás a turistických náučných chodníkov.

Informáciu o cene Vám poskytneme v realitnej kancelárii.

Radi Vás touto nehnuteľnosťou a záhradou prevedieme , kontaktujte nás :**0948 226 681**, email: **strniskova.ec@gmail.com**



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

**Žaneta Strnísková**  
**+421 948 226 681**  
**zaneta.strniskova@perfect-  
real.sk**

