



## BOSEN | Moderný rodinný dom s nádhernou záhradou a investičným pozemkom, ulica Brezová

**1 080 000 €**



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava II
Obec:	Bratislava-Vrakuňa
Ulica:	Brezová
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	284.14 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1657 m <sup>2</sup>	Počet logií:	1
Typ zeme:	rovina	Počet terás:	1
Teritórium:	Intravilán	Počet garáží:	2
Úžitková plocha:	284.14 m <sup>2</sup>	Počet vonkajších parkovacích miest:	2
Zastavaná plocha:	199 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Stav:	novostavba	Voda:	áno
Počet izieb:	4	Elektrika:	áno
Typ budovy:	tehla	Plyn:	áno
Loggia:	áno	Kanalizácia:	áno
Terasa:	áno	Voda - na pozemku:	áno
Garáž:	áno	Elektrika - na pozemku:	áno
Špajza:	áno	Plyn - na pozemku:	áno
Sklad:	áno	Kanalizácia - na pozemku - čistička odpadových vôd:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2022	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok kolaudácie:	2002	Optická sieť:	áno

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

**BOSEN GROUP** Vám ponúka na predaj rodinný dom s príjemnou atmosférou a priestrannou, starostlivo udržiavanou záhradou, ktorý poskytne budúcim majiteľom ideálne miesto na bývanie. Možnosť odčlenenia pozemku o veľkosti 848 m<sup>2</sup>, ktorý je možné považovať za investičnú príležitosť, s výhľadom pre budúcu výstavbu. Dom sa nachádza v pokojnej časti Bratislavy, len na skok od lesoparku, na ulici Brezová.

**3D VIRTUÁLNA OBHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show/?m=vbywneXYAVi>

**DOM:** Rodinný dom sa rozkladá na jednom nadzemnom podlaží a obytnom podkroví o rozlohe spolu (284,14) m<sup>2</sup>. Na 1NP sa nachádza denná časť, kde sa po náročnom pracovnom zhone vie stretnúť celá rodina a využiť možnosť posediť si pri spoločnej večeri alebo si vychutnať unikátnu atmosféru obývacej izby. Obytné podkrovie slúži pre nočnú resp. oddychovú časť dňa. Jedinečnosť interiéru dotvárajú použité materiály ako drevo, žula, sklo. Nehnutelnosť bola skolaudovaná a daná do užívania v roku 2002. Vďaka pedantnosti svojich majiteľov je dom vo vynikajúcej kondícii a od roku 2022 prešiel generálkou v podobe:

Exteriér:

- zrepasovanie strechy (špeciálny poter),
- nové exteriérové omietky (fasáda),
- repas všetkých drevených okien,
- zastrešenie a zmodernizovanie terasy,
- investícia do fotovoltiky.

Interiér:

- výmena podláh na 1NP,
- repas podláh na 2NP,
- kompletne vymalovanie všetkých stien,
- výmena kuchynských spotrebičov,
- výmena klimatizačných jednotiek v izbách v podkroví,
- výmena zdroja na výrobu tepla - tepelné čerpadlo.

Vďaka vyššie popísanej modernizácii sa prevádzka tohto rodinného domu radí k maximálne úsporným, o čom svedčia aj mesačné náklady na chod domácnosti.

**TECHNICKÉ VYBAVENIE RD:** Klimatizácia, tepelné čerpadlo (1NP - podlahové teplovodné kúrenie, OP - výhrevné telesá), krb, fotovoltika, bezpečnostné exteriérové žalúzie, vlastná čistička odpadovej vody, alarm.

**DISPOZÍCIA:**

1NP (163,22 m<sup>2</sup>) - obývací izba, samostatná kuchyňa s jedálenským kútom, príručná komora, 1x samostatná izba, hala, kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou, schodisko, predsieň, úložný priestor pod schodami, zastrešená terasa/zimná záhrada

OP (120,92 m<sup>2</sup>) - 2x samostatná izba, kúpeľňa s vaňou a saunou, samostatná toaleta, hala s knižnicou a schodiskom

(pôdorys podlaží na vyžiadanie)

**ZARIADENIE:** Rodinný dom sa predáva kompletne zariadený nábytkom vyrobeným na mieru (ako je

zobrazené na inzerovaných fotografiách) resp. po dohode s majiteľmi.

**POZEMOK:** K rodinnému domu prislúcha pozemok rovinatého charakteru o veľkosti 1657 m<sup>2</sup>. Vďaka dômyselnosti majiteľov je možnosť odčlenenia pozemku o veľkosti 848 m<sup>2</sup>, ktorý je možné považovať za investičnú príležitosť, s výhľadom pre budúcu výstavbu. Na pozemku sa nachádza priestranný záhradný domček určený pre príjemné posedenia s rodinnou a priateľmi, parkovacia plocha pre 2 vozidlá, príručný domček pre odpadové nádoby a záhradné náradie. Na pozemku sa ďalej nachádza udržiavaná, veľkorysá záhrada s vzrastlými stromami a kermi, ktorých zavlažovanie je automatické. (viac foto na vyžiadanie)

**PARKOVANIE:** Súčasťou RD je dvojgaráž (34,3 m<sup>2</sup>) s kotolňou (7,65 m<sup>2</sup>). Možnosť parkovania je v podobe exteriérových parkovacích miest pre 2 vozidlá pred garážou, ako aj pred vstupnou bránou. V prípade záujmu o rozšírenie obytného priestoru sa ponúka možnosť prerobenia garáže na 1 izbový byt s vlastným vstupom.

**LOKALITA:** Rodinný dom sa nachádza v jednej z najpokojnejších častí Bratislavy s bezprostrednou blízkosťou Vrakúnskeho lesíka. Bezproblémová dostupnosť do širšieho centra mesta ako na diaľničnú výpadovku.

**CENA:** 1 080 000,- EUR

Realitný maklér: Ing. Natália Herškovič, +421908257677, herskovic@bosen.sk

Realitná kancelária BOSEN GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Uvedená cena je konečná, zahŕňa províziu realitnej kancelárie, právny servis zabezpečovaný advokátskou kanceláriou, úhradu základného správneho poplatku na katastri, poradenstvo k prevodu nehnuteľnosti a bezplatnú ponuku financovania prostredníctvom hypotéky.

---

**BOSEN GROUP** offers for sale a family house with a pleasant atmosphere and a spacious, carefully maintained garden, which will provide the future owners with an ideal place to live. The possibility of separating a plot of land with a size of 848 m<sup>2</sup>, which can be considered as an investment opportunity, with a view for future construction. The house is located in a quiet part of Bratislava, just a stone's throw from the forest park, on Brezová Street.

**3D VIRTUAL TOUR:** <https://my.matterport.com/show/?m=vybwneXYAVi>

**HOUSE:** The family house is spread over one above-ground floor and a residential attic with a total area of (284.14) m<sup>2</sup>. On the ground floor, there is a living area where the whole family can gather after a busy workday to enjoy a shared dinner or savor the unique atmosphere of the living room. The residential attic serves as the night or relaxation area of the day. The uniqueness of the interior is enhanced by materials such as wood, granite, and glass. The property was approved and put into use in 2002. Thanks to the meticulousness of its owners, the house is in excellent condition and underwent a major renovation in 2022, including:

Exterior:

- Roof refurbishment (special coating),
- New exterior plaster (facade),
- Refurbishment of all wooden windows,
- Roofing and modernization of the terrace,
- Investment in photovoltaics.

*Interior:*

- *Replacement of floors on the ground floor,*
- *Refurbishment of floors on the attic floor,*
- *Complete repainting of all walls,*
- *Replacement of kitchen appliances,*
- *Replacement of air conditioning units in the attic rooms,*
- *Replacement of the heat source - heat pump.*

*Thanks to the modernization described above, the operation of this family house is classified as highly energy-efficient, as evidenced by the monthly household expenses.*

**TECHNICAL EQUIPMENT OF THE HOUSE:** *Air conditioning, heat pump (ground floor - underfloor heating, attic - radiators), fireplace, photovoltaics, security exterior blinds, private wastewater treatment plant, alarm.*

**LAYOUT:**

*Ground floor (163.22 m<sup>2</sup>) - living room, separate kitchen with dining area, pantry, 1x separate room, hall, bathroom with shower and toilet, staircase, entrance hall, storage space under the stairs, covered terrace/winter garden.*

*Attic floor (120.92 m<sup>2</sup>) - 2x separate rooms, bathroom with bathtub and sauna, separate toilet, hall with library and staircase (floor plans available upon request)*

**FURNISHINGS:** *The family house is sold furnished or as agreed with the owners.*

**LAND:** *The family house comes with a flat plot of land measuring 1657 m<sup>2</sup>. Thanks to the ingenuity of the owners, there is the possibility of separating a plot of 848 m<sup>2</sup>, which can be considered an investment opportunity with potential for future development. The plot includes a spacious garden house for pleasant gatherings with family and friends, parking space for 2 vehicles, a utility shed for waste bins and garden tools. Additionally, there is a well-maintained, generous garden with mature trees and shrubs, with automatic irrigation.*

**PARKING:** *The property includes a double garage (34.3 m<sup>2</sup>) with a boiler room (7.65 m<sup>2</sup>). There is parking available in the form of exterior parking spaces for 2 vehicles in front of the garage, as well as in front of the entrance gate. If desired, there is an option to convert the garage into a one-bedroom apartment with its own entrance.*

**LOCATION:** *The family house is located in one of the most peaceful parts of Bratislava, in close proximity to the Vrakuňa forest. There is easy access to the wider city center as well as to the highway.*

**PRICE: 1 080 000,- EUR**



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér:  
Telefón:  
E-mail:

**Ing. Natália Herškovič**  
**+421 908 257 677**  
**herskovic@bosen.sk**

