

## GARANT REAL - Rodinný dom v Záborskom - kvalitná tehlová stavba s krásnou záhradou a flexibilnou dispozíciou

349 000 €



Kraj:	Prešovský kraj
Okres:	Prešov
Obec:	Záborské
Ulica:	Záborské
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Stav:	novostavba
Vlastníctvo:	osobné	Počet izieb:	4
Plocha pozemku:	630 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	105 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	105 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Ponúkame na predaj samostatne stojaci rodinný dom v tichej a zastavanej časti obce Záborské, len pár minút od Prešova. Nehnutelnosť bola skolaudovaná v roku 2011 a nachádza sa v pokojnej lokalite s novou prístupovou cestou, chodníkom a výborným susedstvom.

Ide o ideálne bývanie pre rodinu, ktorá hľadá kombináciu kvality, súkromia a okamžite obývatel'ného domu bez nutnosti ďalších investícií.

#### Základné parametre

- pozemok: 630 m<sup>2</sup> (kompletne oplotený)
- zastavaná plocha: 124 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha: 105 m<sup>2</sup>
- dispozícia: 4 izby (obývacia časť + 3 samostatné spálne)

#### Technický stav a konštrukcia

Dom bol postavený s dôrazom na kvalitu a stabilitu, čo sa potvrdzuje aj jeho aktuálnym stavom – po rokoch užívania nevykazuje žiadne praskliny ani technické nedostatky.

- masívne betónové základy (hĺbka cca 2 m)
- obvodové murivo: tehla Porotherm Profi 38 + zateplenie 10 cm minerálna vlna
- vnútorné priečky: sadrové tvárnice
- strecha: plechová krytina s imitáciou škridly
- plastové okná v dekore dreva
- napojenie na všetky inžinierske siete + optický internet
- zabezpečovací systém domu
- pravidelná údržba (revízia elektriny, každoročný servis kotla, kontrola komína)

### **Dispozícia a interiér**

Dom je navrhnutý prakticky, s dôrazom na maximálne využitie priestoru a minimum nevyužitých plôch.

Veľkou výhodou je konštrukčné riešenie – strecha je nesená obvodovými múrmi a jedným oceľovým I-profilom, čo umožňuje budúcemu majiteľovi flexibilne meniť dispozíciu podľa vlastných potrieb.

Denná časť: otvorený priestor s krbom, kuchyňa so špajzou a praktickým úložným riešením

Nočná časť: 2 detské izby (12–13 m<sup>2</sup>) + spálňa (15 m<sup>2</sup>) s hlbokými vstavanými skriňami (hĺbka 1m)

Kúpeľňa: predpríprava na vaňu aj sprchový kút (bez zásahu do obkladu)

WC: samostatné s umývadlom

Technická miestnosť: plynový kotol Protherm so zásobníkom + priestor pre práčku a sušičku

### **Exteriér a záhrada**

Pozemok je upravený, plne funkčný a zároveň poskytuje dostatok súkromia vďaka vyrastenej zeleni.

- priestranná terasa s prestrešením
- upravená záhrada so svahovými prvkami a vyvýšenými záhonmi
- samostatný záhradný domček (cca 20 m<sup>2</sup>)
- zastrešené parkovanie priamo pri dome

### **Náklady na bývanie**

Veľkou výhodou sú nízke mesačné náklady – približne 130 € pre 5-člennú rodinu (voda, elektrina, plyn), čo je výsledok kvalitnej výstavby a zateplenia.

### **Lokalita**

Záborské patrí medzi vyhľadávané lokality v blízkosti Prešova. Dom sa nachádza v pokojnej časti obce, mimo hlavnej premávky, s výbornou dostupnosťou do mesta.

- detské ihrisko v blízkosti
- kompletná občianska vybavenosť v dosahu
- nové komunikácie a chodníky
- príjemné a pokojné susedské prostredie

### **Zhrnutie**

Táto nehnuteľnosť predstavuje poctivú, kvalitnú a „sadnutú“ stavbu, ktorá ponúka komfortné rodinné bývanie bez nutnosti ďalších investícií. Vďaka flexibilnej dispozícii, krásnej záhrade a nízkym nákladom ide o ideálnu voľbu pre dlhodobé bývanie.

**V prípade záujmu nás kontaktujte na tel. čísle 0907 030 622,**

*mailom na adrese ponuky@garantreal.sk*

**VIAC AKO 15 ROKOV NA TRHU - KANCELÁRIA ROKA 2019, 2020**

**Navštívte nás aj osobne v kancelárii na Hlavnej ulici 70 v Prešove.**



**REALITNÝ MAKLÉR**

**Maklér :**

**Mgr. Radovan Krajňák, RSc.**

**Telefón :**

**+421 907 030 622**

**E-mail:**

**radovan.krajnak@garantreal.sk**

