



## PREDAJ, RODINNÝ DOM ČAJKOV, KRÁSNA A VÝNIMOČNÁ RODINNÁ VILA - NOVOSTAVBA

Ponúkame vám na predaj výnimočnú a exkluzívnu rodinnú novostavbu - dvojdom v obci Čajkov v okrese Levice.  
Viacgeneračný rodinný dom je dvojpodlažný a takmer úplne podpivničený.

Nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku s celkovou orientačnou rozlohou 1213 m<sup>2</sup> (orientačne 23x54 m) v tichej a pokojnej lokalite obce mimo rušnej hlavnej komunikácie.

### DISPOZÍCIA:

Prízemie - 1. časť domu:

- zádverie, vstupná chodba prepojená so vstupom do druhej časti domu, priestraná obývacia miestnosť s krbom spojená s kuchyňou s výstupom na balkón, komora, kúpeľňa s toaletou.

V tejto časti domu sa nachádza schodište na prvé poschodie domu a tiež schodište do podpivničenej časti s garážou.

Prízemie - 2. časť domu

2 chodby, priestraná hala/jedáleň s krbom, 1 spálňa s výstupom do záhrady a priamym vstupom do kúpeľne a toalety, kuchyňa.

Prízemie umožňuje dvoma vchodmi vstup do pivničnej časti a taktiež na prvé podlažie domu.

1.NP 1. časť domu

- chodba s priamym vstupom do všetkých miestností podlažia, 3 slnečné spálne s balkónom, šatník, kúpeľňa s toaletou.

1.NP 2. časť domu

- spálňa s výstupom na terasu, kuchyňa, šatník, priestraná obývacia izba/hala s výstupom na terasu, 2 host'ovské izby, priestraná galéria s balkónom, chodba.  
Z tohto podlažia sa dvoma východmi dostanete na prízemie domu.

Suterén/pivničná časť - garáž s elektrickým pohonom 2 brán pre 2 vozidlá s priamym vstupom do 1. časti domu, 5 miestností. V tejto časti je umiestnený bojler aj vykurovacie teleso.

### STAV NEHNUTEĽNOSTI:

Dom bol postavený z tehly a tvárnic, krytina strechy škridľa Bramac betónová. Prvá, toho času už obývaná časť domu, bola skolaudovaná v roku 2014.

Táto krásna rezidenčná vila pozostáva z dvoch vzájomne spojených častí s vlastným vstupom, už skolaudovaná prvá časť domu je priamo napojená na rozostavanú stavbu druhého rodinného domu v štádiu holodom, pričom sú stavby v interiéri vzájomne prepojené. Výhodou nehnuteľnosti je, že je možné menším stavebným zásahom stavby v interiéri úplne oddeliť.

Prvá časť rodinného domu je pripravená na okamžité bývanie, druhá časť si vyžiada investíciu na dokončenie. Aktuálne je v realizácii dokončenie prízemnej časti druhej časti domu (holodom) s predpokladaným termínom dokončenia 9/2024. Poschodie tejto časti zostáva v stávajúcom stave.

Nehnuteľnosť je vo vlastníctve jedného majiteľa a kúpou bude voľná v čase podľa dohody.

K dispozícii je k nahliadnutiu znalecký posudok z r. 2019, ktorý aktuálnu cenu nehnuteľnosti priznáva.

### INŽINIERSKE SIETE:

Nehnuteľnosť je napojená na obecný vodovod, elektrinu, odpad je z celej stavby vedený do kanalizácie, plyn v dome nie je k dispozícii.

Vykurovanie prvej časti domu je riešené elektrickým kotlom a radiátormi, taktiež krbom umiestneným v obývacej miestnosti.

Ohrev vody zabezpečuje veľkoobjemový elektrický bojler, ktorý elektrinou zásobujú solárne kolektory umiestnené na streche domu.

Vykurovanie druhej časti domu je možné zabezpečiť taktiež elektrickým kotlom s



rozvodmi na radiátory, prípadne vykurovacím telesom na pevné palivo, keďže aj táto časť domu disponuje komínom. Chýbajúce teplo zabezpečí aj krb umiestnený v priestrannej hale/jedálni. Pripravené sú tu aj rozvody vody, ohrev teplej vody by mal zabezpečovať bojler.

#### POZEMOK:

Dvor a prístup do domu sú upravené zámkovou dlažbou, pred domom sa rozprestiera priestraná terasa s dlažbou, ktorá je čiastočne krytá poschodím domu.

Pozemok za rodinným domom so zaujímavým riešeným prístupom ponúka dostatočný priestor na externé aktivity a relax.

#### VÝHODY:

- svojou úžitkovou plochou a dispozíciou môže byť táto nehnuteľnosť predurčená na viacgeneračné bývanie, prípadne pre bývanie viacerých rodín v rámci celého domu,

- rodinnú vilu odporúčame taktiež na investičné účely, účely podnikania, či už ako sídlo firmy spojené s bývaním, pre turistický sektor napríklad ako menší penzión, či pre iné možné komerčné využitie.

#### LOKALITA:

Obec Čajkov je krásnou obľúbenou obcou, no zároveň obcou známou starými tradíciami remesla. Disponuje kompletnou občianskou vybavenosťou, na svoje si tu tak prídu všetky generácie.

#### NÁZOR MAKLÉRA:

Vzhľadom na tichú a pokojnú lokalitu, okamžite obývatelný stav nehnuteľnosti, ktorú je možné popri bývaní prispôbiť si dokončením podľa vlastných predstáv a blízkosť okresného mesta len 10 km, túto nehnuteľnosť rozhodne odporúčam.

Ak vás táto neopakovateľná nehnuteľnosť zaujala, rada zodpoviem všetky ďalšie otázky a prevediem vás osobnou obhliadkou. Neváhajte ma kontaktovať.

Cena na vyžiadanie

ID: LV-66507

Celková plocha : 1213m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 412m<sup>2</sup>

Pivnica: áno

Garáž: áno



**JUDITA JANÍČKOVÁ**

juditajanickova@haloreality.sk

**0908 037 834**

TOP PONUKA