



## PREDAJ, ZÁHRADNÁ CHATA JANOVA LEHOTA, CELOROČNE OBÝVATEĽNÁ - ZNÍŽENÁ CENA

Ponúkame Vám na predaj dvojpodlažnú murovanú chatu o rozmere 8,45 x 5,4 metra s tromi obytnými miestnosťami v chatovej oblasti Déerov mlyn, obec Janova Lehota, okres Žiar nad Hronom. V blízkosti sa nachádza obľúbený rybník Bejvoč.

Chata má priradené súpisné číslo, komplet výkresová dokumentácia a rozhodnutie o kolaudácii z r. 1990, rekonštrukcia prebehla v roku: 2019-2022- zateplenie, čerpadlo, bojler, elektrina aj s ističmi, kúpeľňa, sanita, kuchynská linka, dvere, okná, strecha obnovená, stierky, oplatenie, vodoinštalácia...

Je postavená na pozemku o celkovej rozlohe 379m<sup>2</sup> + pozemok v dlhodobom prenájme 390 m<sup>2</sup> / ročný nájom je do 65€/ a je ju možné využívať celoročne.

Bonusom novému majiteľovi je že chata zostáva komplet vybavená zariadená, okrem osobných vecí a elektroniky, nastaviteľný basketbalový kôš, nadzemný bazén, trampolínu a veľký pinpongový stôl príp. je to na dohode.

### DISPOZÍCIA:

Podpivničenie je čiastočné.

Na prízemí sa nachádza:

- kuchyňa, vybavením ktorej je nová kuchynská linka s elektrickou varnou doskou, keramická dlažba, zrenovovaný drevený sekretár.
- kotolňa s repasovanou pieckou na tuhé palivo 12,5 kW, k dispozícii 600kg RUF brikiet, s novým 120 litrovým bojlerom - ohrev na elektrinu, alebo ústredným kúrením, keramická dlažba.
- strojovňa s novým čerpadlom na vodu zo studne, keramická dlažba
- exteriérová terasa neprestrešená

na I.NP sa nachádza:

- exteriérová prestrešená terasa tvaru L o rozlohe cca. 10m<sup>2</sup>
- vstupná chodba
- obývací miestnosť o rozlohe cca. 15 m<sup>2</sup>, s predprípravou na prieduch do komína
- spojená kúpeľňa s toaletou, vybavením ktorej je sprchovací kút, umývadlo, zrkadlo a elektrický ohrievač s týždenným plánovaním interiérovej teploty kúpeľne
- drevené schodisko

na II.NP sa nachádza:

- obytná miestnosť pri schodisku
- obytná miestnosť s výstupom pod strechu s možnosťou využitia, ako úložný priestor

K domu prislúcha aj samostatne stojaca dreváreň o rozlohe cca. 11 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa v záhrade. Na pozemku sa nachádza plocha cca. 14 m<sup>2</sup> zo zámkovej dlažby s basketbalovým košom a v letných mesiacoch využívaná na postavenie nadzemného bazéna.

### STAV NEHNUTEĽNOSTI:

V dome prebehla v posledných rokoch rekonštrukcia, a to:

- výmena pôvodných okien a dverí za plastové, dvere bezpečnostné plastové v dekore obojstranný orech, vrátane protihmyzových sieťok
- nový 120 litrový bojler
- nové rozvody vody a kúrenia, elektrina je komplet v medi
- pôvodná sedlová plechová strecha chaty je na novo vybrúsená a ošetrená farbou, nové okapy na chate aj na drevárni, bez nutnosti ďalších nákladov
- rekonštrukcia komína z exteriérovej časti, vrátane novej silikonovej omietky
- dobudovanie revízných dvierok k peci na tuhé palivo
- komplet zateplenie polystyrénom o hrúbke 10 cm, obvodové múry sú hrubé 30 cm, základové múry sú 40 cm
- na strope I.NP sú masívne drevené hrady - obývací miestnosť, vstupná chodba a kúpeľňa
- na II.NP na podlahe je drevená palubovka a obklad na stenách je tatranský profil, na komíne je tehlový obklad
- komplet rekonštrukcia kúpeľne vrátane hydroizolácie, presieťkovania a nových obkladov a sanity
- v obývacej izbe a vo vstupnej chodbe na podlahe je kvalitná plávajúca podlaha sedliackeho vzoru
- interiérové dvere a ovložkované zárubne na I. NP boli robené stolárom na mieru
- dobudovanie vonkajšej terasy s výstupom priamo z kuchyne

Kvôli bezpečnosti majiteľa investovali do komplet oplotenia celého pozemku, kvôli súkromiu vo vrchnej časti sú betónové liate ploty so vzorom a v spodnej časti záhrady je pletivo s podhrabovými doskami.

Tento rok prebehla v záhrade revitalizácia - výsadba nových ovocných aj okrasných kríkov a kvetov, nové ovocné stromy.

Po celej dĺžke záhrady sa nachádza vonkajší rozvod so štyrmi ventilmi vody napojený na studňu, ktorý slúži na polievanie záhrady a drevín.

Vnútorňý okruh vody v chate sa nevypína a nevypúšťa sa systém a je využívaný celoročne aj v najväčších mrazoch.

IS:

- Voda - studňa o hĺbke 7 metrov s dostatkom vody aj v najväčšom suchu, aj na napustenie bazéna, na polievanie aj na užívanie

- elektrina 220 V / 380 V - medené rozvody, nové ističe

- kanalizácia - septik nepriepustný s dvomi betónovými nádržami

- vykurovanie - ústredné kúrenie - radiátory vykúrené pieckou na tuhé palivo - z dôvodu nízkeho dechtovania a malého odpadu popola je najoptimálnejšie využívanie brikiet na vykurovanie - výdrž 7-8hodín bez nutnosti prikladania.

- satelit Skylink

- internet O2

- kamerový systém s monitorovaním 24/7, so záznamom a s upozornením na telefón

VÝHODY:

Krásna okolitá príroda, celodenný slnečný pozemok.

Výborná lokalita na oddych a relax.

Nízke mesačné náklady.

O záhradu je pravidelne starané, je pravidelne kosená a zveľaďovaná a je starané aj o staršie ovocné stromy, prevažne jablone.

Možnosť starostlivosti o políčko využívané na pestovanie zeleniny.

MESAČNÉ NÁKLADY:

Mesačné náklady elektrina 19€ a internet 17€, spolu 36€/mesiac.

LOKALITA:

Výborná lokalita, vzhľadom na vzdialenosť od okresného mesta Žiar nad Hronom 10 km.

Nachádza sa v lone prírody, blízko rybníka Bejvoč - celoročné plávanie.

NÁZOR MAKLÉRA:

Chata je priestraná, slnečná a dispozične riešená tak, že sa v nej vyspí min. 7 ľudí. Prepojenie kuchyne s vonkajšou terasou dáva majiteľom priestor na trávenie voľných chvíľ pri opekačkách, pri spoločnom stolovaní.

Na pozemku je dostatok trávnatého priestoru na športové aktivity s detičkami.

Lokalita vhodná na turistiku, hubárčenia, kúpanie v lete aj v zime.

Súkromie majiteľom chaty zabezpečil hlavne betónový plot po bokoch chaty.

Chata so záhradou bez tiarch a ihneď voľná.

**89 900 €**

ID: ŽH-66571

Celková plocha : 379m<sup>2</sup>

Poschodie: 0/2

Výťah: nie

Garáž: nie

Zastavaná plocha: 35m<sup>2</sup>

Inžinierske siete: elektrina,

voda, internet

Pivnica: nie

Rozmery: 11x34

Balkón (lodžia): nie



**MARTINA MAKOVINSKÁ**

[martinamakovinska@haloreality.sk](mailto:martinamakovinska@haloreality.sk)

**0949 683 756**

ZNÍŽENÁ CENA