



## 4izb. Rodinný dom s veľkorysým pozemkom 1 081 m<sup>2</sup>, garážou a záhradou – Janovce pri Galante



260 000 €

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Kraj:            | Trnavský kraj |
| Okres:           | Galanta       |
| Obec:            | Jánovce       |
| Ulica:           | Jánovce       |
| Druh:            | Domy          |
| Typ domu:        | Rodinný dom   |
| Typ:             | Predaj        |
| Úžitková plocha: |               |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                   |                     |                              |                     |
|-------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| Status:           | aktívne             | Typ výbavy:                  | čiastočne vybavený  |
| Vlastníctvo:      | osobné              | Balkón:                      | áno                 |
| Plocha pozemku:   | 1081 m <sup>2</sup> | Terasa:                      | áno                 |
| Typ zeme:         | rovina              | Garáž:                       | áno                 |
| Teritórium:       | Intravilán          | Špažza:                      | áno                 |
| Úžitková plocha:  | 162 m <sup>2</sup>  | Rok poslednej rekonštrukcie: | 2015                |
| Zastavaná plocha: | 132 m <sup>2</sup>  | Rok kolaudácie:              | 2007                |
| Stav:             | novostavba          | Celková plocha:              | 1081 m <sup>2</sup> |
| Počet izieb:      | 4                   | Vykurovanie - lokálne:       | áno                 |
| Typ budovy:       | tehla               |                              |                     |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Ponúkame na predaj priestranný rodinný dom v obci Janovce pri Galante, situovaný na veľkorysom pozemku s celkovou výmerou 1 081 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha domu predstavuje 132 m<sup>2</sup>.

Nehnuteľnosť je vhodnou voľbou pre rodinu, ktorá hľadá pokojné bývanie s dostatkom súkromia, veľkou záhradou a praktickým dispozičným riešením, zároveň však s dobrou dostupnosťou do Galanty a okolitých obcí.

Dom bol skolaudovaný v roku 2007 a je riešený ako nepodpivničený rodinný dom s prízemím a obytným podkrovím. Súčasťou domu je pristavaná garáž, ktorá sa nachádza pozdĺž celej severnej

strany objektu a s domom tvorí jeden celok so spoločnou strešnou konštrukciou.

## DISPOZÍCIA DOMU

### Prízemie

Do domu sa vstupuje z východnej strany cez predsieň. Z nej je prístupné samostatné WC, kotolňa a chodba so schodiskom vedúcim do podkrovia.

Dominantou prízemí je príjemná denná časť domu – obývací izba voľne prepojená s kuchyňou. Priestor pôsobí otvorene a prirodzene prepája rodinný život s exteriérom. Z obývacej izby aj kuchyne je možný priamy vstup do dvorovej a záhradnej časti pozemku.

Praktickým bonusom je komora umiestnená pod schodiskom, ktorá poskytuje ďalší úložný priestor.

### Obytné podkrovie

Zo schodiskovej chodby sú samostatne prístupné:

- 3 spálne
- kúpeľňa s WC

Veľkým benefitom je loggia prístupná zo všetkých troch izieb. Dve izby sú orientované na západ smerom do záhrady, tretia izba je orientovaná na východ do ulice.

## KVALITNÉ STAVEBNÉ PREVEDENIE

Dom je postavený z tehloblokov POROTHERM hrúbky 38 cm. Nosné vnútorné steny (priečky) sú z POROTHERMU hrúbky 25 cm.

Strop nad prízemím je vyhotovený z keramického systému POROTHERM, strop v podkroví tvorí sadrokartónová konštrukcia s tepelnou izoláciou. Tepelnú a zvukovú izoláciu medzi podlažiami zabezpečuje NOBASIL.

Drevený väznicový krov je prekrytý kvalitnou betónovou krytinou BRAMAC.

Dom disponuje drevenými EUROOKNAMI s izolačným dvojsklom vo farebnom prevedení orech. V podkroví a schodiskovom priestore sa nachádza aj strešné okno VELUX.

Interiérové dvere sú drevené, dyhované a osadené v obložkových zárubniach. Podľa charakteru jednotlivých miestností sú použité keramické dlažby a veľkoplošné laminátové podlahy.

Výrazným prvkom interiéru je drevom obložené železobetónové schodisko s kovovým zábradlím a dreveným madlom.

## KUCHYŇA A KÚPEĽNE

Kuchynská linka je vybavená vstavanými spotrebičmi:

- plynová varná doska
- elektrická teplovzdušná rúra
- umývačka riadu šírky 45 cm
- drez s pákovou batériou

Na prízemí sa nachádza samostatné WC s umývadlom a závesnou toaletou so systémom GEBERIT. Miestnosť má vlastné okno zabezpečujúce prirodzené svetlo a vetranie.

Kúpeľňa v podkroví ponúka rohová vaň, samostatný sprchovací kút, umývadlo a závesné WC GEBERIT. Aj kúpeľňa je prirodzene osvetlená a vetraná oknom.

#### KÚRENIE A TECHNICKÉ VYBAVENIE

Vykurovanie domu je ústredné teplovodné prostredníctvom panelových radiátorov KORAD. Zdrojom vykurovania a prípravy teplej vody je plynový kotol umiestnený v samostatnej kotolni.

V kotolni je pripravené napojenie pre automatickú práčku.

#### INŽINIERSKE SIETE A POZEMOK

Nehnuteľnosť je napojená na:

- obecný vodovod
- verejnú kanalizáciu
- elektrickú sieť 230/400 V, optika
- plyn

Na pozemku sa nachádza aj vlastná studňa využiteľná na polievanie záhrady, čo je praktickou výhodou najmä vzhľadom na veľkorysú výmeru pozemku.

Orientačné mesačné náklady na prevádzku domu sú približne 230 €.

#### LOKALITA A OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Jánovce sú pokojná obec v okrese Galanta, nachádzajúca sa v západnej časti Podunajskej nížiny. Svojou polohou predstavujú zaujímavú kombináciu vidieckeho a pokojného bývania s dostupnosťou Senca, Galanty a Bratislavy.

Obec sa nachádza približne:

- 10 km od Senca
- 17 km od Galanty
- 32 km od Bratislavy
- 3 km od Veľkých Úľan

Priamo v obci sa nachádza materská škola, obecný úrad, kultúrny dom, futbalový štadión, potraviny, pohostinstvo a pekáreň s maloobchodnou predajňou. V obci sa nachádza aj rímskokatolícky kostol.

Širšia občianska vybavenosť je dostupná v neďalekých Veľkých Úľanoch, ako aj v Senci a Galante. Senec je vzdialený približne 10 km a ponúka kompletnú mestskú infraštruktúru, obchody, služby, školy, zdravotnú starostlivosť, športové a voľnočasové možnosti.

Výhodou je aj autobusové spojenie smerom na Bratislavu a Galantu, vďaka čomu lokalita nie je odkázaná výhradne na individuálnu automobilovú dopravu.

Okolie je charakteristické rovinatou krajinou Podunajskej nížiny a blízkosťou Malého Dunaja a Čiernej vody. Lokalita tak osloví najmä záujemcov, ktorí preferujú pokojnejšie rodinné bývanie, dostatok priestoru a záhradu, no nechcú sa vzdať dostupnosti väčších miest.

## *PREČO TENTO DOM STOJÍ ZA POZORNOSŤ?*

*Najväčšou devízou nehnuteľnosti je kombinácia veľkého pozemku 1 081 m<sup>2</sup>, praktickej rodinnej dispozície, garáže a priestrannej záhrady.*

*Denná časť s priamym prepojením na dvor a záhradu poskytuje príjemný priestor na každodenný rodinný život, zatiaľ čo tri samostatné spálne v podkroví zabezpečujú dostatok súkromia. Loggia prístupná zo všetkých spální, vlastná studňa, krbové kachle a garáž ďalej zvyšujú komfort bývania.*

*Dom ponúka priestor pre rodinu, záhradu, oddych aj ďalšie využitie pozemku – nehnuteľnosť, ktorú sa oplatí vidieť osobne.*

### *Základné údaje:*

*Lokalita: Janovce pri Galante*

*Výmera pozemku: 1 081 m<sup>2</sup>*

*Zastavaná plocha domu: 132 m<sup>2</sup>*

*Podlažia: prízemie + obytné podkrovie*

*Počet spální: 3*

*Garáž: áno*

*Loggia: áno, prístupná z 3 izieb*

*Kolaudácia: 2007*

*Voda: obecný vodovod + vlastná studňa*

*Kanalizácia: verejná*

*Plyn: áno*

*Elektrina: 230/400 V*

*Vykurovanie: plynové ÚK*

*Orientačné náklady: cca 230 €/mesiac*

*Cena: 260.000 Euro*

*Pre viac informácií alebo dohodnutie osobnej obhliadky nás neváhajte kontaktovať - Mgr. Ivana Rišňovská +421 911 991 019*





## REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : **Mgr. Mgr. Ivana Rišňovská, RSc.**  
Telefón : **0911991019**  
E-mail: **spirit@spiritreality.sk**

