



RD s 2 bytmi, záhrada, skvelá lokalita priamo v Šamoríne, parkovanie  
Šamorín - Jazdecká

**PREDAJ**

Info o cene v RK

**ID ponuky: 782184**

**Stav**

**Stav:** úplne prerobný

**Novostavba:** áno

**Zariadenosť:** čiastočne

**Terén:** rovina

**Prístupová cesta:** asfaltová cesta

**Materiál:** Zmiešané

**Veľkosť**

**Počet izieb:** 6

**Úžitková plocha:** 230 m<sup>2</sup>

**Celková plocha:** 264 m<sup>2</sup>

**Pozemok:** 543 m<sup>2</sup>

**Zastavaná plocha:** 129 m<sup>2</sup>

**Poschodie**

**Počet poschodí:** 2

**Parkovanie**

vlastné vyhradené

**Vybavenosť**

**Kúpeľňa:** 2x, vaňa

**Okná:** plastové

**Lodžia:** áno - 234.50 m<sup>2</sup>

**Predzáhradka:** áno

**Pivnica:** 51.00 m<sup>2</sup>

**Krb:** nie

**Internet:** optika

**Káblková TV:** áno

**Kúrenie:** vlastné - plyn

**Voda:** studňa a vodovod

**Elektrina:** 230/400V

**Plyn:** áno

**Kanalizácia:** áno

**Bezbariérový prístup:** nie



**Ing. Miriam Gallová**

+421 940 609 235

gallova@expat.sk



prídaj si kontakt  
do mobilu

## Popis

**Dokončený RD v štandarde, v nádhernej zelenej časti Šamorína, na Jazdeckej ulici, neďaleko centra a obchodov, s 2 samostatnými 3-izbovými bytmi.**

**Vrátane kuchynskej linky, ihneď k nasťahovaniu.**

Dom je vhodný pre viac-generačné bývanie s oddeleným bývaním rodičov alebo bývanie súrodencov alebo kamarátov, ktorí chcú bývať spolu. Každý byt má svoju oddelenú časť pozemku, samostatný vstup do domu, samostatné merače, samostatné kotle a kúrenie, každý má svoju časť spoločného suterénu. Spoločne bude užívaná len príjazdová cesta vo vnútri pozemku na parkovanie a spoločné parkovisko pre návštevy.

**Samostatne stojaci RD s podlahovou plochou 230 m<sup>2</sup>, na pozemku s výmerou 543 m<sup>2</sup>, z čoho je 400m<sup>2</sup> na súkromné pozemky k bytom, plus spoločná cesta vo dvore cca 140m<sup>2</sup>, plus parkovisko pred vstupom do dvora pre návštevníkov - využíva obecný pozemok (so súhlasom obce) na parkovanie 5 áut.**

**Výborná dostupnosť do mesta Šamorín** - autom alebo aj peši (800m od autobusovej stanice a obchodov), ako aj na diaľnicu R7 a D4, s ktorou ste v Bratislave za 18 minút.

Dom sa predáva ako jednoposchodový obytný dom, v ktorom sú dve bytové jednotky.

**Ak nemáte rozpočet na celý dom, viete si zakúpiť jednotlivé byty - byt so záhradkou alebo horný byt s loggiou.**

Byty sú dokončené, aktuálne sa dokončuje exteriér, chodníky, parkovisko, plot a niektoré detaily v interiéri.

**3D obhliadka bytu č. 1 so záhradou:** <https://my.matterport.com/show/?m=KCEonGiFb1p>

**Video k bytu č. 1:**

**Samostatný inzerát k bytu č. 1:**

Cena 265.000 Eur

**3D obhliadka bytu č. 2 na poschodí s loggiou:** <https://my.matterport.com/show/?m=95wcEtqn5Xh>

**Video k bytu č. 2:**

**Samostatný inzerát k bytu č. 2:**

Cena 219.900 Eur

**V prípade záujmu ma kontaktujte:** Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

**Dom má všetky inžinierske siete:** elektrina 230/400V, plyn, voda, kanalizácia, plus studňa a optický internet (Slovak Telekom).

**Orientácia na svetové strany:** obývačka a spálňa sú orientované na juhovýchod, kuchyňa na západ, komora na sever, malá izba na východ. Záhrada je na juh, poobede je na loggiach príjemný tieň. Vstup do domu je na severe.

### DISPOZÍCIA DOMU

Na oboch podlažiach sa nachádzajú takmer identické 3-izbové byty.

**Byt č. 1** má rozlohu 80 m<sup>2</sup> v byte, 4 m<sup>2</sup> v zádverí a 30 m<sup>2</sup> v suteréne. Plus prislúcha k bytu záhrada o rozlohe 168 m<sup>2</sup>, loggia 18,5 m<sup>2</sup> a 2 parkovacie státi v spoločnom dvore (cca 33 m<sup>2</sup>).

Na pravej strane domu sa vstupuje do bytu samostatnými dverami do zádveria so schodmi. Zo zádveria sa dá ísť do bytu alebo dolu do suterénu.

**Byt č. 2** má rozlohu 78 m<sup>2</sup> v byte, 16,6 m<sup>2</sup> v zádverí a schodisku a 12m<sup>2</sup> v suteréne. Plus prislúcha k bytu veľká loggia s plochou 16m<sup>2</sup>, zadný dvor o rozlohe 48 m<sup>2</sup>, a možnosť parkovať 2 autá na pozemku - jedno na vlastnom dvore a jedno



na spoločnom dvore (16m<sup>2</sup>).

Do bytu na 2. poschodí sú opäť samostatné dvere do domu, a zo zádveria sa pokračuje hore schodmi do bytu alebo dolu schodmi do suterénu.

3-izbové byty majú oddelenú kuchyňu s komorou, otvorenú obývaciu izbu so vstupom na loggiu, a dve samostatné spálne - hlavná spálňa 17,4m<sup>2</sup> so vstupom na loggiu a menšia izba 10,9 m<sup>2</sup> s oknom na východ. Výhodou je veľká ústredná vstupná chodba, z ktorej sa vstupuje do všetkých izieb, aj do kúpeľne s vaňou a toaletou (kde je miesto na pračku) a do samostatnej druhej toalety.

V suteréne - kde sa používa spoločne schodisko a chodba - má každý byt svoju vlastnú miestnosť s plynovým kotlom a zásobníkom na TÚV. Zároveň sú to priestory na skladovanie pre obidva byty - pričom byt so záhradou má väčší priestor a byt na poschodí má menšiu plochu miestností.

### **POPIS DOMU:**

- samostatne stojaci RD postavený z tehly
- postavený v roku 1970, ale v roku 2023 prešiel kompletnou rekonštrukciou, pričom znalec sa vyjadril, že podľa rozsahu rekonštrukcie sa to považuje za novostavbu.
- tepelná izolácia s 18cm polystyrénom
- plochá strecha, zateplená, s novou hydroizoláciou
- klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu
- akustická izolácia v podlahe
- plastové vchodové dvere
- plastové okná s interiérovými žalúziami (byt č. 1 okná s 2-sklom, byt č. 2 okná s 3-sklom)
- elektricky ovládané exteriérové žalúzie na južnej strane domu
- v suteréne sú dve samostatné kotolne, plynové kotle Viessmann Vitopend 100, plus 120l zásobníky na TÚV, kotle sú odvádzané do komínu
- digestory v bytoch sú odvádzané von z domu
- na každej loggii je vodovodný kohútik - možnosť polievať kvety, predpríprava na umiestnenie elektrickej markízy,
- obidve loggie majú dlažbu a sklenené zábradlie s matným sklom, s dreveným madlom

### **INTERIÉR - špecifikácia**

- interiérové dvere na prízemí - biele dvere s obložkovými zárubňami,
- interiérové dvere na poschodí - tmavo hnedé dvere s obložkovými zárubňami,
- podlahy v obidvoch bytoch: laminátová odolná podlaha zn. Egger, dubový dekór
- vypínače a zásuvky zn. Legrand Niloe biele,
- dátové zásuvky sú v každej izbe - v obývačke, s obidvoch spálňach, plus zásuvka na satelit a koaxiálny kábel
- krásna kuchynská linka na mieru, do tvaru L so zabudovanými spotrebičmi - plynová varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, umývačka riadu, digestor, granitový čierny drez s čiernou batériou, BLANCO košový systém pod drezom, LED osvetlenie pracovnej dosky, laminátová pracovná doska
- z kuchyne sa vstupuje do praktickej komory s oknom
- finálne dokončená kúpeľňa s oknom, so smaltovanou vaňou Kaldewei so zástenou, s výklenkom s LED osvetlením, keramickým umývadlom s masívnymi drevenými policami, s pákovou batériou, so zrkadlom s podsvietením, so závesným záchodom Villeroy & Boch a podomietkovým splachovaním Geberit, s rebríkovým radiátorom a sifónom na pripojenie pračky, ventilátor Vents
- druhá samostatná toaleta s oknom - so závesným záchodom Villeroy & Boch a podomietkovým splachovaním Geberit, rebríkový radiátor, ventilátor Vents
- radiátorové kúrenie, radiátory vyvedené zo steny (ľahká údržba pri upratovaní), termostatické hlavice
- príprava na klimatizáciu v obývacej izbe a spálni (južná strana domu) - nutné doplniť vonkajšiu aj externú jednotku

- príprava na video vrátnika a alarm

#### **EXTERIÉR**

- spoločné parkovisko na ulici, spoločná cesta a parkovanie na dvore bude riešené zatrávňovacou dlažbou
- chodníky budú riešené zámkovou dlažbou
- oplatenie bude z poplastovaného pletiva,
- brána na spoločnú cestu bude automaticky otváraná,
- v suteréne domu je čerpadlo napojené na studňu, ktorým je možné polievať záhradu (patrí k bytu so záhradou)
- pozemok určený ako záhrada k bytu č. 1 bude mať privezenú hlinu na záhradu
- do záhrady k bytu č. 1 bude vstup brámkou z ulice, a brámkou z vnútorného dvora

#### **PARKOVANIE**

Každý byt má na vnútornom pozemku, za automaticky otváranou bránou možnosť parkovať 2 autá na vonkajších parkovacích státiach, plus je možné parkovať na jednom z 5 vonkajších parkovacích státiach - tak majitelia bytov, tak návšteva.

#### **POZEMOK**

- veľkosť pozemku je 543 m<sup>2</sup>
- šírka na vstupe z ulice je 16,7 m
- všetky inžinierske siete: elektrina, plyn, voda, kanalizácia, plus studňa a optický internet.
- rovinný pozemok
- prístup po asfaltovej ceste
- na pozemku rastú dospelé stromy a kríky

#### **NÁKLADY**

Mesačné náklady sú cca 190 eur, zahŕňajú spotrebu plynu, elektriny, studenú pitnú vodu, optický internet a odvoz odpadu.

Plyn je 80 eur, elektrina 40 eur, vodné/stočné 17 eur, optický internet 22 eur, odvoz smetí 31 eur.

#### **LOKALITA**

Šamorín je útulné plne vybavené mestečko neďaleko Bratislavy, pri Dunaji, s veľmi dobrým napojením na diaľnicu. V Bratislave ste za 18min. po diaľnici R7 a D4. Je tu aj dopravné spojenie autobusmi spoločnosti Arriva do Bratislavy.

Je to mesto pre tých, ktorí chcú zakotviť v malom pokľudnom meste, ale mať zároveň veľmi blízko hlavné mesto. Ale aj pre tých, ktorí tu budú bývať a denne dochádzať za prácou do Bratislavy a okolia.

Jazdecká ulica je na západnom zelenom okraji mesta, neďaleko športového areálu s aquaparkom X-Bionics. Za týmto areálom je hrádza na bicyklovanie a Dunaj.

Vzhľadom na to, že väčšina obchodov a občianskej vybavenosti je v tejto časti mesta, nachádzame sa defacto v centre mesta s pešou dostupnosťou do centra, na autobusovú stanicu.

Hneď vedľa domu je materská škola a základná škola s vyučovacím jazykom maďarským a trochu ďalej základná škola s vyučovacím jazykom slovenským. Deti môžu pokračovať v štúdiu na miestnom gymnáziu.

Na začiatku mesta sa nachádza Kaufland a Lidl, spolu s kvantom iných obchodov, trochu ďalej pri stanici Billa a na

konci starého centra Tesco.

Mesto má pokojnú pešiu zónu s maličkými obchodíkmi, kaviarňami, reštauráciami, miestnym trhom, sídli tu aj pekáreň Raciola, Bajkery, zmrzlina sa predáva na x miestach.

Krásny je Pomlé park, v ktorom sa konajú rôzne akcie.

Nachádza sa tu aj poliklinika s množstvom odborných ambulancií, očná optika, ortopéd, zubári a iní.

Pošta má 2 prevádzky, rovnako tu nájdete 2 notárov, niekoľko prevádzok bánk a poisťovní.

Stavebniny, rôzne predajne farieb, elektroinštalačného alebo vodoinštalačného materiálu.

Nechýbajú ani zverolekári či cvičisko pre psov.

Čerpacie stanice, autoumyvárne, servisy a pneuservisy.

#### **CENA**

- vrátane provízie, kompletného realitného a právneho servisu

- pri kúpe je možné čerpať hypotekárny úver, znalecký posudok je pripravený na obidva byty

**V prípade záujmu ma kontaktujte:** Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

@dokončené v štandarde @krásne zelené okolie

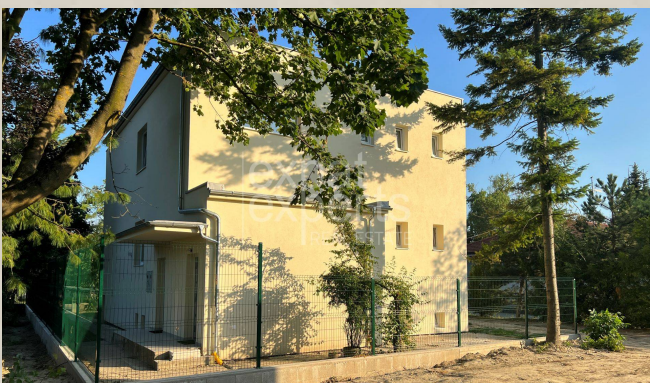
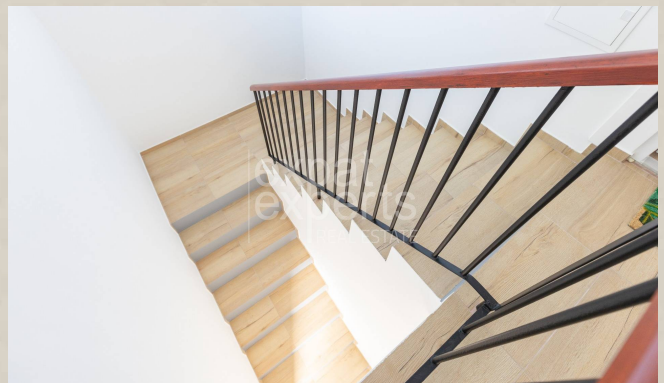
@1 iba u nás



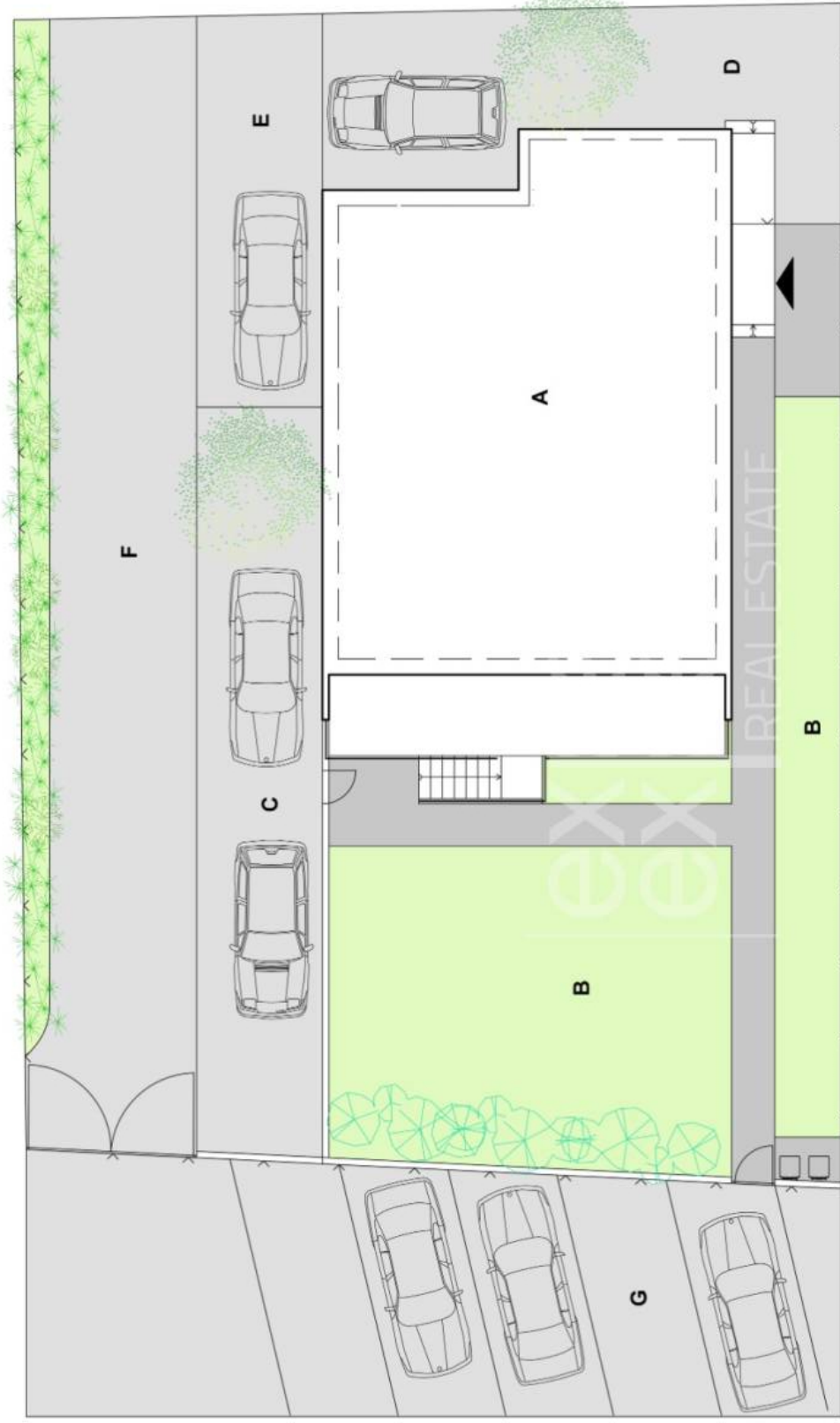


Link na ponuku





Link na ponuku



**Situácia - Bytový dom s dvoma bytovými jednotkami**  
**Situation - Apartment building with two apartments**

**Jazdecká ulica, Šamorín**

**LEGENDA/LEGEND**

- A** BYTOVÝ DOM/APARTMENT BUILDING
- B** ZÁHRADA K BYTU NA 1. POSCH./GARDEN TO THE APARTMENT ON THE 1ST FLOOR
- C** PARKOVANIE K BYTU NA 1. POSCH./PARKING FOR THE APARTMENT ON THE 1ST FLOOR
- D** DVOR K BYTU NA 2. POSCH./COURTYARD TO THE APARTMENT ON THE 2ND FLOOR
- E** PARKOVANIE K BYTU NA 2. POSCH./PARKING FOR THE APARTMENT ON THE 2ND FLOOR
- F** SPOLOČNÁ CESTA/COMMON ROAD
- G** PARKOVISKO PRE NAVŠTEVY/PARKING FOR VISITORS





**3-izbový byt  
so záhradou - 1. poschodie**  
**2 bedroom apartment  
with garden - 1st floor**

**Jazdecká ulica**

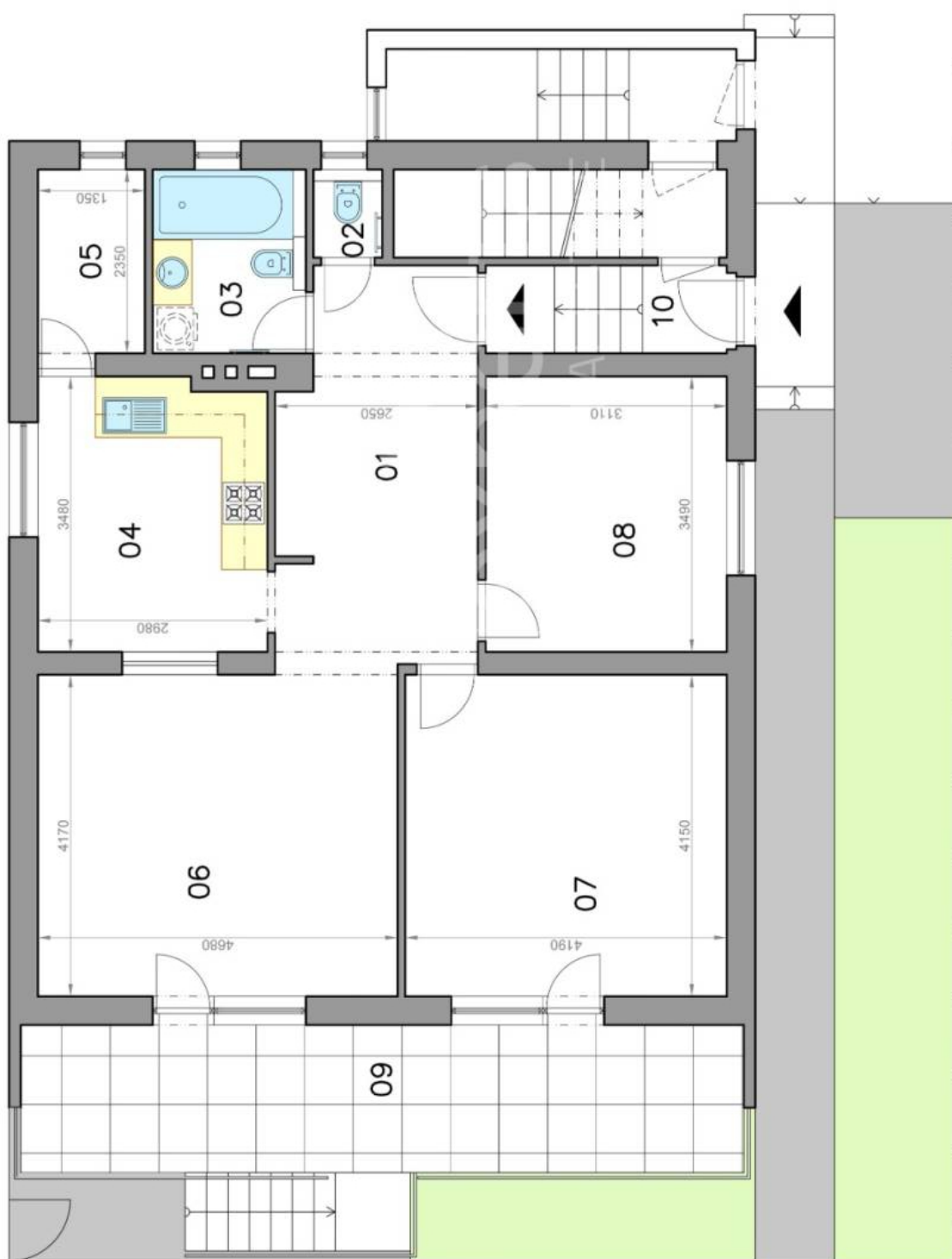
**Šamorín**

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	13,15 m <sup>2</sup>
02	TOALETA/TOILET	0,90 m <sup>2</sup>
03	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,53 m <sup>2</sup>
04	KUCHYŇA/KITCHEN	10,60 m <sup>2</sup>
05	KOMORA/PANTRY	3,36 m <sup>2</sup>
06	OBYŤVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,52 m <sup>2</sup>
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	17,40 m <sup>2</sup>
08	IZBA/ROOM	10,85 m <sup>2</sup>
<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>		<b>80,31 m<sup>2</sup></b>
09	LODŽIA/LOGGIA	18,50 m <sup>2</sup>
10	ZADVERIE/HALLWAY	3,75 m <sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



**3-izbový byt - 2. poschodie**  
**2 bedroom apartment - 2nd floor**

**Jazdecká ulica**

**Šamorín**

**LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS**

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	11,59 m <sup>2</sup>
02	TOALETA/TOILET	0,90 m <sup>2</sup>
03	KÚPEĽŇA/BATHROOM	4,53 m <sup>2</sup>
04	KUCHYŇA/KITCHEN	10,60 m <sup>2</sup>
05	KOMORA/PANTRY	3,36 m <sup>2</sup>
06	OBYŤVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,52 m <sup>2</sup>
07	SPÁĽŇA/BEDROOM	17,40 m <sup>2</sup>
08	IZBA/ROOM	10,85 m <sup>2</sup>
<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>		<b>78,75 m<sup>2</sup></b>
09	LODŽIA/LOGGIA	16,00 m <sup>2</sup>
10	SCHODISKO/STAIRWAY	10,64 m <sup>2</sup>
11	ZADVERIE/HALLWAY	5,94 m <sup>2</sup>





**Suterén k bytu na 1. posch.**  
**Basement to the apartment**  
**on the 1st floor**

**Jazdecká ulica**

**Šamorín**

**LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS**

01 KOTOLŇA/BOILER ROOM 14,68 m<sup>2</sup>

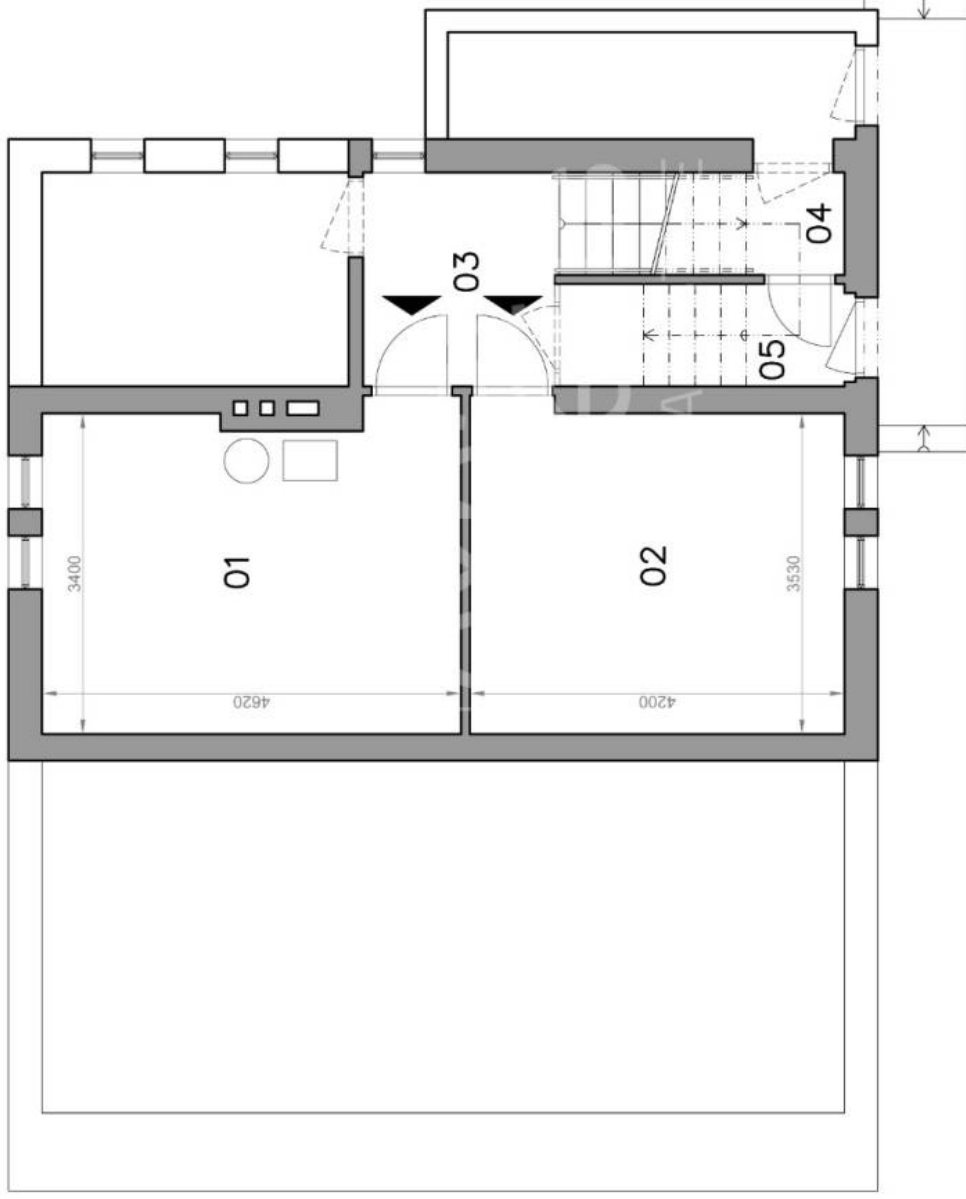
02 SKLAD/STORAGE 15,00 m<sup>2</sup>

**PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 29,68 m<sup>2</sup>**

03 CHODBA/HALL

04 SCHODISKO/STAIRWAY

05 ZADVERIE/HALLWAY



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

**Suterén k bytu na 2. posch.**  
**Basement to the apartment**  
**on the 2nd floor**

### Jazdecká ulica

### Šamorín

#### LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS

01 KOTOLŇA/BOILER ROOM 8,26 m<sup>2</sup>

02 SKLAD/STORAGE 3,73 m<sup>2</sup>

**PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 11,99 m<sup>2</sup>**

03 CHODBA/HALL

04 SCHODISKO/STAIRWAY

05 ZÁDVERIE/HALLWAY



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelcec

