

190 000 000 руб. 2 419 520 \$ 2 069 440 €



гардеробная 4 кв.м, холл 27 кв.м, гостиная 84,5 кв.м с выходом на террасу 43 кв.м, кухня 16 кв.м, кладовая при

Курс ЦБ РФ 16.01.26 \$ — 78.53 руб. € — 91.81 руб.

[Дом. Новоглаголево к/п Код: 203-169](#)

**Код: 203-169**

### Особенности объекта

Уникальная усадьба из лафета кедра с эксклюзивной отделкой, декором и меблировкой в лучших традициях русского прикладного искусства. Кроме основного жилого дома из 5 спален (2 из которых на первом этаже со своими санузлами) на огромном лесном участке размещены вспомогательные строения - гостевой дом (с 2 студиями), блок для персонала (с 5 спальнями), гараж, пост и комната отдыха для охраны, беседка-барбекю, детский городок. Также на участке собственный большой зарыбленный пруд с домиком рыбака, разнообразными зонами отдыха. Усадьба обеспечена мощными инженерными решениями - два независимых источника э/э, 3 скважины, 3 септика, комплексная дренажная система, система бесперебойного энергообеспечения с источником бесперебойного питания и резервным генератором, приточная вентиляция. Вся мебель, картины, многие элементы отделки - авторской ручной работы, выполнены на заказ. Усадьба находится в стародачном коттеджном посёлке, недалеко - развитая инфраструктура Новоглаголево.

### Расположение

Новоглаголево к/п (Новоглаголево)  
**Киевское шоссе**, от МКАД по шоссе: 32 км,  
всего: 37 км

**Тип застройки:** обжитой к/п

### Дом

**Общая площадь строений:** 1100 м<sup>2</sup>

**Количество уровней:** 4

**Спален:** 5. **С/узлов полных:** 4. **С/узлов неполных:** 2.

**Комнат всего:** 7.

**Опции:** машиномест крытых: 2, в т.ч. в теплом гараже; 2; сауна; квартира для персонала; терраса; собственный большой пруд на территории участка; уникальные отделочные решения, мебель и декор ручной работы, приточная вентиляция для цокольного этажа. Две точки подключения э/э. Система бесперебойного энергообеспечения при отключении э/э посредством ИБП и резервного генератора..

**Материал стен:** лафет из кедра до 40×22 см

**Облицовка стен:** стены окрашены

**Стадия готовности:** меблирован

**Цоколь:** холл 14 кв.м, коридор 13 кв.м, постирочная 11,5 кв.м, гардеробная 9 кв.м, гардеробная 43 кв.м, кладовая 27 кв.м, кладовая 16,5 кв.м, техническое помещение 4,5 кв.м, техническое помещение 8,5 кв.м, коридор 5 кв.м, котельная 10 кв.м, коридор 3 кв.м, кладовая 10,5 кв.м

**1-ый этаж:** крытое крыльцо, прихожая 5 кв.м, гардеробная 4 кв.м, холл 27 кв.м, гостиная 84,5 кв.м с выходом на террасу 43 кв.м, кухня 16 кв.м, кладовая при

кухне 16 кв.м, коридор 5,5 кв.м, коридор 11,5 кв.м, коридор 3,5 кв.м, спальня 22 кв.м с санузлом с душем 6,5 кв.м, коридор 3 кв.м, спальня 22 кв.м с санузлом с ванной 7,5 кв.м, коридор 3 кв.м, санузел 4 кв.м, гардеробная 11 кв.м

**2-ой этаж:** холл 27 кв.м, холл 6 кв.м, мастер-спальня 46 кв.м с гардеробной 8,5 кв.м и санузлом 8,5 кв.м с выходом на балкон 19,5 кв.м, коридор 5,5 кв.м, спальня с кабинетом 28 кв.м, санузел 16 кв.м, санузел 4 кв.м

**3-ий этаж:** мансардный этаж: холл 33 кв.м, вторая гостиная 23 кв.м, жилая комната (спальня) 21,5 кв.м, кладовая 4 кв.м, кладовая 4,5 кв.м, коридор 6 кв.м, кладовая 5 кв.м, кладовая 6 кв.м, антресоль (подсобное помещение)

**Описание внутренней отделки:** внутренняя отделка дома выполнена в лучших традициях русского зодчества из ценных пород дерева, бересты – каждая деталь привлекает внимание: изящные наличники, эффектные потолочные карнизы, мебель и декор, созданные мастерами вручную. Стены отделаны эстетичным кедровым лафетом, между венцами проложен канат. На первом этаже уложен оригинальный наборный пол из спилов различных пород дерева, в спальнях – инженерная доска. Потолок выполнен из массива лиственницы. В гостиной потолок из кедра в виде лучей без единого стыка. Установлены межкомнатные двери из кедра, входные двери со световыми окнами, декорированные снаружи корой дерева. Интерьер дополняют выключатели в стиле «ретро» (разводка – наружная, открытая), пейзажная живопись, столики и тумбы из древесных ветвей. На верхние этажи ведут деревянные лестницы с художественным исполнением ограждения из веток и стволов дерева. На первом этаже и в санузлах – тёплые полы, интегрированы внутрипольные конвекторы Mohlenhoff с принудительной конвекцией. Пол террасы выложен архитектурным бетоном с имитацией среза пенька с заполнением промежутков по технологии «каменный ковер»

**Инженерное обеспечение:** отопление основного дома – через газовый котел Viessmann, вспомогательные строения (гостевой дом и гараж) отапливаются через два газовых котла Buderus на 28 кВт, также есть резервный котел Saunier Duval, обвязка котельной – медная. Система горячего водоснабжения – через бойлер на 500 л. Установлена комплексная система очистки воды с озонированием в основном доме (есть отдельная система очистки воды для гостевого дома и гаража), система фильтрации воды для пруда. Во всех комнатах – кондиционирование, на цокольном этаже – приточная вентиляция Sistemair (Швеция). Система безопасности включает комплексное видеонаблюдение по периметру участка и вокруг дома с выводом сигнала на пост охраны и с функцией временного отключения камер вокруг дома для обеспечения приватности. Энергосистема оснащена резервным генератором Genelec (Франция) мощностью 80 кВт с функцией автоматического запуска: в случае отключения электроэнергии бесперебойное электроснабжение обеспечивается ИБП до момента активации резервного генератора

**Мебель, оборудование:** дом обставлен эксклюзивными предметами авторской мебели в духе традиционного русского зодчества: столы, стулья, комоды и другие элементы интерьера созданы по индивидуальному заказу из ценных пород древесины. Кухня выполнена из массива дерева и оснащена встроенной техникой Miele, а также установлено четыре холодильника, морозильник и вместительный винный шкаф в кладовой при кухне. В интерьере спален и гостиной – коллекция мягкой мебели Britannica. Мебельные композиции с элементами отделки из бересты гармонично перекликаются с оформлением спальных комнат, создавая единый стилистический ансамбль. Комфорт и оптимальные условия для отдыха обеспечивают кресла-реклайнеры с современным электроприводом, регулирующим механизм трансформации. Помещения украшают: коллекция деревянных птиц средней полосы России нижегородского мастера, уникальные авторские зеркала из бересты с инкрустацией полурагоценными камнями, панно из дерева, выполненные в технике резьбы по дереву «Татьянка». В постирочной – стиральная и сушильная машины Miele, в санузлах – сантехника премиальных европейских брендов Sanitan (Великобритания), Grohe, Gustavsberg, деревянные душевые кабины, ванны, умывальники BentWood из лиственницы

**Дополнительные строения:** 1. Гостевой двухэтажный деревянный дом 165 кв.м с двумя входами: на 1-м этаже – гостевой блок (коридор, студия 15 кв.м с санузлом, студия 16,5 кв.м с санузлом); блок персонала (прихожая, холл 16 кв.м, кухня 16 кв.м, спальня 16 кв.м, санузел 5,5 кв.м, санузел 5,5 кв.м, кладовая 5 кв.м); на 2-м этаже – блок персонала (холл 11 кв.м, спальня 19 кв.м, спальня 20 кв.м, спальня (кабинет) 6,6 кв.м, спальня 20 кв.м); 2. Гараж с подвалом 149 кв.м: на 1-м этаже – гараж для 2-х автомобилей, пост охраны 9,5 кв.м, комната отдыха для охраны 9,5 кв.м, санузел с душем 5 кв.м, электрощитовая 8 кв.м, котельная 6 кв.м (на гараж и гостевой дом); в подвале – кладовая 61,5 кв.м, техническое помещение 13,5 кв.м;

3. Домик рыбака 10 кв.м;

4. Беседка барбекю 31 кв.м с каменным мангалом, печью под казан, кухней с подогревом воды, садовой мебелью;

5. Детский городок;

6. Патио 105 кв.м в зоне детского города с двумя беседками для отдыха по 10 кв.м (крытая металлическая и открытая);

7. Металлическая беседка возле основного дома;

8. Понтон с беседкой у пруда;

9. Уличный комфортный туалет в зоне детского городка рядом с беседкой барбекю с водопроводом и собственным септиком, декорированный снаружи под старину

**Дополнительная информация о доме:** фундамент – монолитный. Высота потолков на 1-м этаже – 3 м (в

гостиной – 2,8 м), на 2-м этаже – 3,6 м (в мастер-спальне – 2,9 м, второй свет – 6,8 м), на 3-м этаже – до 4,5 м

## Участок

**Площадь участка, соток:** 180

**Тип участка:** Лесной участок с вековыми деревьями

**Благоустройство участка:** на территории участка реализован дорогостоящий проект ландшафтного дизайна с сохранёнными вековыми хвойными деревьями. Дорожки вымощены архитектурным бетоном с имитацией среза пенька (толщина – 5 см), выполнено декоративное освещение, высажены плодовые деревья и кустарники, в том числе яблони, смородина. Ландшафт украшают малые архитектурные формы. Точка притяжения на участке – собственный искусственный зарыбленный пруд размером 50×26 м и глубиной 3 м. В пруду такие виды рыб как: осетр, форель, черный амур, толстолобик, сом, карп, сазан, карась, лещ, окунь, линь. В комплекс входят система аэрации для поддержания оптимального уровня кислорода, собственная скважина с подогревом воды для регулярного пополнения водоёма и скиммер, который автоматически собирает листья и другой поверхностный мусор. Также на участке есть каскад небольших прудов с кувшинками, ручьём и мостиком. По участку и вокруг дома проложена дренажная система

**Статус земли:** земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства

**Дополнительная информация об участке:** участок расположен в центре коттеджного посёлка у леса. Территория огорожена забором из металлопрофиля высотой 4 м на прочном бетонном основании с кирпичной отделкой столбов. На участке обустроена парковка площадью 72 кв.м (9×8 м), рассчитанная на 4 автомобиля, установлены откатные ворота с электроприводом. Вдоль забора проложена труба с точками подключения для шланга (для полива участка), организована дренажная система с отводом воды из септиков.

## Коммуникации

**Газ:** есть (госкомпания)

**Э/э:** есть (2 независимых источника э/э: 55 кВт и 40 кВт.)

**Водопровод:** индивид. скважина (3 скважины: для основного дома, для пруда и для гостевого дома с гаражом; у скважины для пруда есть система подогрева воды)

**Канализация:** автономная (септики - 3 шт: для основного дома, для уличного туалета и для гостевого дома с гаражом; септики сливаются в систему дренажей)

**Телефон:** возможно подключение

**Интернет:** есть (оптоволокно)

**Охрана:** есть (комплексное видеонаблюдение по периметру участка и вокруг дома с выводом сигнала на пост охраны; пульт личной охраны оборудован в гараже)

## Описание инфраструктуры

Известный поселок со своей инфраструктурой: собственный большой благоустроенный пруд, ресторан, церковь, детская площадка, рядом еще ресторан, магазины. В нескольких километрах инфраструктура Селятино, Апрелевки, Алабино.