

126 000 000 руб. 1 603 644 \$ 1 366 648 €



Курс ЦБ РФ 15.01.26 \$ — 78.57 руб. € — 92.20 руб.

[Дом. Варварино эко-поселок Код: 184-922](#)

Код: 184-922

Особенности объекта

Новый элитный видовой дом на высоком берегу реки Пахра, архитектура в духе Фрэнка Ллойда Райта, с панорамными террасами: с одной из них открывается захватывающий вид на запад на несколько километров, создающий ощущение полёта. Дом сочетает высокое качество строительства, премиальные материалы, большие окна из лиственницы, все спальни со своими санузлами и гардеробными, есть гостевой блок, спа-зона, купель. Отделка и меблировка выполнены в скандинавском стиле в светлых тонах с природной эстетикой: в доме много света, натуральные дорогостоящие материалы, мебель из массива дерева. Дом стоит на просторном лесном двухуровневом участке с профессиональным ландшафтом, с выходом к реке, в клубном коттеджном посёлке премиум-класса с богатой собственной инфраструктурой.

Расположение

Варварино эко-поселок

Калужское шоссе, от МКАД по шоссе: 25 км, всего: 27 км

Тип застройки: обжитой к/п

Дом

Общая площадь строений: 630 м²

Год постройки дома: 2022

Количество уровней: 3

Спален: 5. **С/узлов:** 7. **Комнат всего:** 10.

Опции: сауна; купель; терраса; камин; холодный подвал; есть изолированный (гостевой) блок со своей кухней, спальней, санузлом и панорамным оконным проёмом для выхода на террасу перед домом.

Материал стен: керамические блоки

Облицовка стен: комбинированная отделка фасада - облицовочный кирпич, тонированная лиственница, цоколь облицован искусственным камнем

Окна: деревянные (рамы из лиственницы (производитель "Баварский дом"), двухкамерные стеклопакеты. В гостиной - окна в пол. В 2022 году проведена реставрация всех окон: они были сняты, из рам извлечены стеклопакеты, рамы отшлифованы и заново покрашены, заменены ручки и другая фурнитура, окна заново поставлены и отрегулированы.)

Стадия готовности: меблирован

Цоколь: лестничный холл 23 кв.м, сезонная кладовая 10 кв.м, постирочная 19 кв.м, котельная 11 кв.м, комната 42 кв.м (под домашний кинотеатр, бильярдную или спортзал), спальня 19,5 кв.м со своим санузлом (с душевой) зона СПА: комната отдыха 33

кв.м, сауна, хамам, купель 0,98×1,74 м, две душевые, туалет

1-ый этаж: остеклённый тамбур 4,5 кв.м, прихожая 8 кв.м, гардеробная 8 кв.м, лестничный холл 21 кв.м, гостиная-столовая 73 кв.м, кухня 17 кв.м, кладовая при кухне 6,5 кв.м, зимняя видовая терраса 19 кв.м с выводом под камин, видовая открытая терраса 45 кв.м, санузел 8,5 кв.м с биде и душевой. Гостевая квартира с выходом на террасу: прихожая 5 кв.м, студия со спальней и кухней, санузел с душем 4,5 кв.м, открытая терраса 46,5 кв.м

2-ой этаж: холл 14 кв.м, первая мастер-спальня 25 кв.м с гардеробной 5 кв.м и санузлом с ванной и душем 11,5 кв.м, холл 2 кв.м, вторая мастер-спальня 30 кв.м с гардеробной 6,5 кв.м и санузлом с ванной и душем 11 кв.м, третья мастер-спальня 19,5 кв.м с гардеробной 4 кв.м и санузлом с душем 5 кв.м.

Описание внутренней отделки: в доме выполнена отделка в скандинавском стиле премиальными материалами в светлых тонах. Интерьер сдержаный, с природной эстетикой в дизайне и с максимальной функциональностью. Стены помещений окрашены (краска Benjamin Moore, США), в санузлах - испанская плитка. На полу первого этажа уложена элитная трехслойная антивандальная дубовая инженерная доска (Ametrin Groco от AustriaWood, Австрия). На втором и цокольном этажах - дубовый инженерный двухслойный паркет, укладка «английской елочки». Установлены широкие деревянные плинтусы из ольхи высотой 15 см. В зоне кухни - керамогранит (Испания). В местах, где уложена плитка (в зоне СПА, в санузлах, на кухне, на зимней террасе), - теплый пол. Потолки на цокольном и первом этажах из гипсокартона, на втором этаже - из гипсокартона под отделку деревом. На второй этаж ведёт лестница из металлокаркаса с ограждением из нержавеющей стали, дубовыми поручнями и ступенями. Установлены: входная бронированная дверь из массива дуба, межкомнатные двери (ЭКСТРА ВУД, Брянск), наличники из массива ольхи, подоконники из керамической плитки, радиаторы Arbonia, внутрипольные конвекторы в зоне панорамного остекления, медная проводка во всём доме сечением 2,5 кв.см, премиальные выключатели и розетки (Niessen, Испания)

Инженерное обеспечение: все коммуникации разведены по дому. Отопление - напольным котлом (Buderus), 80 Вт. Система горячего водоснабжения - накопительный бойлер на 250л. Установлена система фильтрации воды, кондиционеры сплит-системы (Toshiba и DAIKIN) - 8 внутренних блоков. На всех этажах - центральная приточно-вытяжная система вентиляции (Vertro). Есть предподогрев входящего воздуха от газового котла.

Мебель, оборудование: выполнена мебельная расстановка по принципу функциональности и эргономики: каждый предмет имеет свое предназначение и расположение, нет перегруженности, сохраняется воздушность интерьера и простор. Лаконичный интерьер отражает экологический подход к жизни. Мебель простых форм выполнена, в основном, из натурального светлого дерева - массива дуба. Большая часть мебели - бренда Javorina (Словакия). В кухне установлены: гарнитур с фасадами из массива дуба (ARAN, Италия) со столешницей из искусственного камня и встроенной бытовой техникой (KUPPERSBUSCH): духовка, микроволновая печь, варочная панель, посудомойка XL, холодильник двухстворчатый (Franke, Швеция), вытяжка (Elica, Италия), обеденная группа со столом длиной 2,8 м, 5-ю стульями и скамьей, полубарные стулья вокруг кухонного острова. В детской спальне - кровать с тумбами. В мастер-спальне - большое зеркало и комоды. В прихожей - 2 вешалки. Часть мебели и отделочных материалов выполнены на заказ отечественными мастерами: столешница барного стола из массива дуба, столики в санузлах под раковины (7 шт), отделка ступеней лестницы. Элементы акцентного освещения над столом в гостиной и в мастер-спальне - светильник и бра бренда LAMPE GRAS, Франция (модель Acrobat). Во всех санузлах - раковины на столиках из массива дерева (брашированного, искусственно состаренного, исполнение в скандинавском стиле), установлена сантехника брендов Laufen и Jacob Delafon, две отдельно стоящие ванны с напольными смесителями. Интерьер украшают шторы-жалюзи из дерева.

Предусмотрена ниша для освещения в стекловом стеллаже между кухней и гостиной

Дополнительные строения: в цоколе дома (под домом с отдельным входом) - крытое утепленное подсобное помещение для хранения хозяйственного инвентаря, установлены накопительные баки для автоматической системы полива

Дополнительная информация о доме: фундамент дома - монолитная плита (глубина заложения 1,8 м от уровня земли), межэтажные перекрытия - заливные монолитные железобетонные. Высота потолков на цокольном этаже - до 3,4 м, на первом этаже - до 3,5 м, на втором этаже - до 4,2 м (сложные скатные потолки)

Участок

Площадь участка, соток: 30

Тип участка: с профессиональным ландшафтом, деревьями, кустарниками.

Благоустройство участка: открытая парковка (на 3-5 автомобилей), дорожки, отмостка, открытые террасы выложены брусчаткой на бетонном основании. На нижний уровень участка спускается лестница. На верхнем уровне высажены хвойные и декоративные деревья и растения: более 30 туй, 3 горных сосны, 30 можжевельников казацких, около 40 горстензий древовидных, около 10 горстензий метельчатых, вейгела, дёрен, стефанандра, микробиота перекрёстнопарная. Организован сад непрерывного цветения, в нём высажены: розы, пионы, лаванда, сирень. С тыльной стороны видовой террасы - деревянная решетчатая стена для выращивания винограда. Нижний уровень выровнен, участок засеян газоном, растут десятки природных деревьев. Проведены масштабные и дорогостоящие работы по установке дренажа: вода выводится за пределы участка, для этого, в том числе установлено около 20 колодцев. Есть система автополива - две зоны, с двумя баками по 1,5 тыс.л.

Запланировано благоустройство склона и нижней части участка: холм с камнями, террасирование в зоне лестницы (2 террасы) на бетонном основании, постройка деревянного зимнего домика в скандинавском стиле 5×3м с панорамным остеклением и подвесным (к потолку) открытым камином, высадка влаголюбивых деревьев, укладка дорожек и создание зоны отдыха

Статус земли: земли населенных пунктов, ИЖС

Дополнительная информация об участке: видовой двухуровневый участок (перепад высот около 13 м) с живописным ландшафтом и уклоном к реке граничит с лесом, расположен в конце коттеджного посёлка в тихом месте, удалённом от шума дорог. Участок огорожен вдоль леса металлическим общепоселковым решетчатым забором с калиткой в лес, по остальным сторонам участка – живая изгородь

Коммуникации

Газ: есть (магистральный, собственная газораспределительная подстанция)

Э/э: есть (25 кВт. В посёлке - 2 электролинии, что позволяет переключаться с одной на другую в случае перебоев с подачей электричества.)

Водопровод: центральный

Канализация: централизованная (оборудована очистными сооружениями последнего поколения)

Телефон: возможно подключение

Интернет: есть (оптоволокно)

Охрана: есть (охраняемый коттеджный посёлок: ЧОП, установлено видеонаблюдение по периметру посёлка, каждые 40 минут проводится обход территории)

Описание инфраструктуры

Для общения и проведения интересного досуга на территории поселка построен клубный дом (2000 кв.м.) в просторном лобби которого размещены бильярдная с комнатой отдыха, бар, небольшой музей и детская комната. Любители спорта и активного времяпрепровождения оценят 25-метровый бассейн с 2 дорожками, джакузи, две сауны, купель и тренажерный зал, оборудованный современными тренажерами ведущих мировых производителей. На территории поселка имеются несколько детских игровых зон, теннисный корт, волейбольная и баскетбольная площадки, футбольное поле, каток, санный спуск, лыжная трасса, гольф, вертолетная площадка.