

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

EXKLUZÍVNE NA PREDAJ

**Stavebný  
pozemok  
1184m<sup>2</sup>  
so stavebným  
povolením**

Borinka, okres Malacky



# NÁZOR MAKLÉRKY

## Jana Šimeková

expertka na reality

*“ Tento pozemok v Borinke ma očaril svojou atmosférou – pokoj, príroda a krásne výhľady. Je ideálny pre tých, ktorí túžia po úniku z mestského zhonu a chcú si vybudovať vysnívaný domov v blízkosti lesa. Pre rodiny a milovníkov prírody a zvierat je to skutočne jedinečná príležitosť. “*



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# Lokalita a občianska vybavenosť

Borinka okr. Malacky

Tiché prostredie

30min od Bratislavy

Pokojná a bezpečná  
oblasť vhodná pre rodiny,  
milovníkov prírody a koní

Materská škola v obci, aj  
obchod so základnými  
potravínami

5km do Stupavy -  
kompletná občianska  
vybavenosť

Golfové ihrisko  
Lozorno 10 km

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Ticho a les

Priestranný, mierne svahovitý pozemok 1184m<sup>2</sup> sa nachádza v tichej lokalite, kúsok pod lesom.

# Slepá ulica

Stavebný pozemok sa nachádza v riedko zastavanej časti obce v slepej ulici rovno pod lesom, čo zabezpečuje obyvateľom úplný pokoj a ticho.



LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

# Pod lesom

Dokonalé súkromie  
Minimum susedov  
Pokoj a pohoda



# S výhledom na Pajštún

Z hornej časti pozemku dovidíte až na zrúcaninu kedysi majestnátneho hradu Pajštún, dnes obľúbenej destinácie pre turistov i skalolezcov.



LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

# Priestranný pozemok

Pozemok lichobežníkového tvaru má ideálne rozmery pre stavbu rodinného domu, šírku cca 25m a dĺžku 34m - 49m v najdlhšej časti.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





# Dreviny na pozemku

Časť pozemku je pokrytá náletovými drevinami,  
ktorých orez je možné zabezpečiť.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Velký a slnečný

Stavebný pozemok v tichej časti Borinky, s výhľadom na Pajštún.

Pozemok sa predáva aj s právoplatným stavebným povolením.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# Pozemok s platným stavebným povolením

V spodnej časti pozemku, ktorá je rovinatá, je naplánovaný rodinný dvojdom s celkovou zastavanou plochou 182m<sup>2</sup>.

# Vstup na pozemok

Stavebný pozemok je schovaný na konci slepej ulice, v časti obce s už existujúcimi domami.



# Inžinierske siete

Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, tak aby sa dalo ihneď začať stavať.



# Stavebný projekt

K stavebnému pozemku je vydané **stavebné povolenie** na rodinný dom s dvomi 5izbovými bytmi so zaujímavým trojuholníkovým pôdorysom.





# Projekt rodinného dvojdomu

Dva identické 5izbové  
byty s výborne  
navrhnutým pôdorysom,  
každý s úžitkovou  
plochou 213m<sup>2</sup>.



# Skvelé architektonické riešenie

Pozemok je svahovitý, preto je dom postavený do svahu, prvé čiastočne podzemné podlažie každého bytu skrýva dvojgaráž a technickú miestnosť.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



# Slnečné terasy

Prvé nadzemné podlažie je orientované smerom na západ a na jeho terasách si budete užívať slnečné lúče takmer celý deň.



LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



## Druhé nadzemné podlažie

Tu je nočná časť, nachádzajú sa tu  
3 spálne, 2 kúpeľne a  
1 samostatné WC, chodba  
a terasa smerom na západ.

LEMONPIE  
REALTY S. CHU. S. RO.

# Priestor na všetko

Každý byt disponuje 3 parkovacími miestami, dve miesta sú v garáži, tretie je vonkajšie, za vstupnou bránou. Zároveň je tu naplánovaná priestranná technická miestnosť či sklad (12m<sup>2</sup>).

LEMONPIE  
REALTY SICHUOU

# Vstup do domu

Vstup do domu je možný suchou nohou z garáže alebo vonkajšími schodami priamo na prvé podlažie.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU

# Pokoj a súkromie

Byty sú navrhnuté tak, aby poskytovali svojim obyvateľom dokonalé súkromie. Hlavné obytné priestory sú orientované do záhrady a smerom na les.

LEMONPIE  
REALITY S CHUTOU

# Rodinný dom pre jednu alebo dve rodiny

Rodinný dom je navrhnutý pre dve rodiny, no rovnako môže slúžiť aj ako priestranné sídlo pre jednu rodinu, ktorá uprednostňuje veľkorysý priestor.

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU





## STAVEBNÉ MATERIÁLY

železobetónové  
múry hr. 200mm-  
250mm  
deliace priečky:  
pórobetónové  
tvárnice hr.  
150mm



## VYKUROVANIE A CHLADENIE

Podlahové  
vykurovanie

príprava TUV  
plynový  
turbokotol  
Viessmann



## OKNÁ

Hliníkové okná  
s izolačným  
trojsklom



## STRECHA A ZATEPLENIE

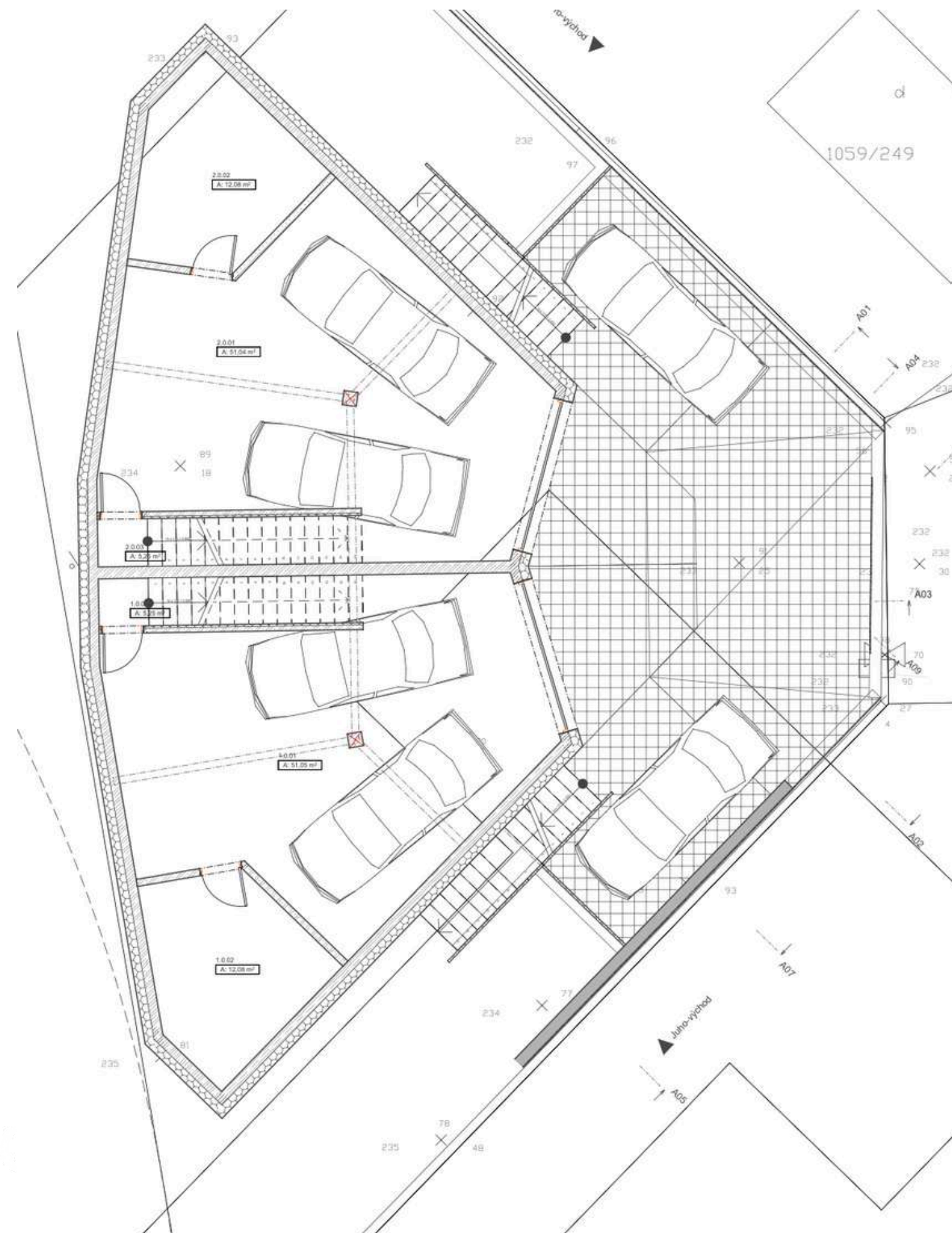
strecha: izolačné a  
spádové vrstvy,  
zemný substrát,  
vegetácia

zateplenie 150 mm  
minerálna vlna

# Pôdorys dvojdomu

Prvé podzemné podlažie :

Garáž	51,04 m <sup>2</sup>
Technická miestnosť	12,08 m <sup>2</sup>
Schodisko	5,25 m <sup>2</sup>



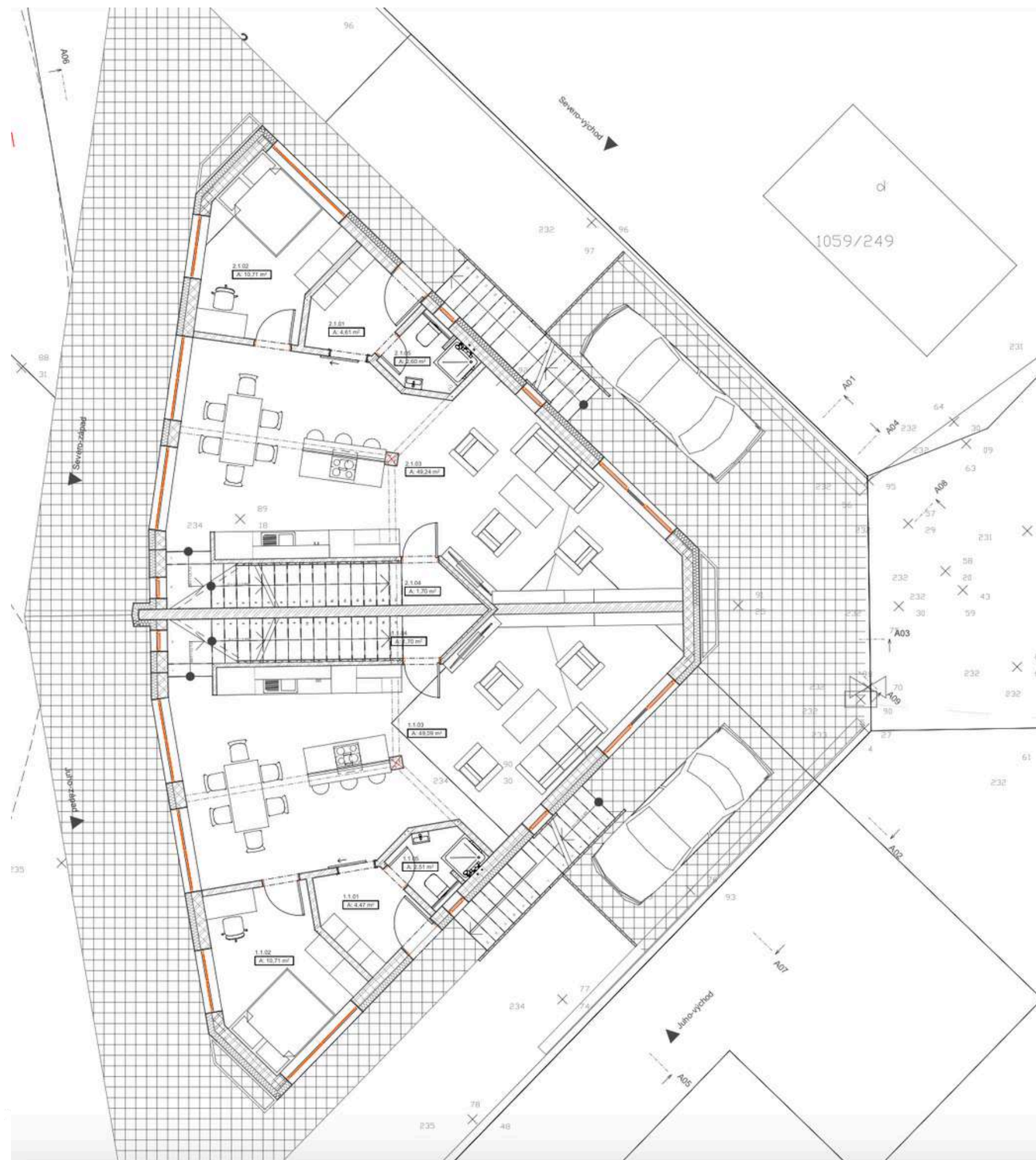




# Pôdorys dvojdomu

## Druhé nadzemné podlažie

Schodisko	5,92 m <sup>2</sup>
Chodba	4,8 m <sup>2</sup>
Izba 2	12,67 m <sup>2</sup>
Izba 3	15,68 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa 1	2,80 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa 2	5,27 m <sup>2</sup>
WC	1,44 m <sup>2</sup>
Izba 4	11,22 m <sup>2</sup>
Terasa 1	15,33 m <sup>2</sup>



# Podmienky predaja

**Cena: 296.000€**

**Lokalita:** Borinka, okres Malacky, len 25 km  
severne od Bratislavy

**Typ nehnuteľnosti:** stavebný pozemok so  
stavebným povolením

**Plocha pozemku:** 1184m<sup>2</sup>

*V CENE JE OKREM POZEMKU ZAHRNUTÝ  
STAVEBNÝ PROJEKT A STAVEBNÉ POVOLENIE*

LEMONPIE  
REALITY S CHUŤOU



**LEMONPIE**  
REKLAMA S CHUŤOU



# SME NA TO DVE

homestaging

silný a moderný marketing

profesionálny predaj nehnuteľnosti

osobný prístup

+ 421 905 838 910, + 421 911 701 500

maria@lemonpie.sk, jana@lemonpie.sk

www.lemonpie.sk