



## Transakcija:

Tip:

Velikost:

Nadstropje:

Lokacija:

Šifra:

Država:

Leto izgradnje:

Energetski razred:

## Prodaja

Hiša - Samostojna

255,00 m<sup>2</sup>

P+1+2

DRAGOČAJNA, Lj-okolica

Ni podatka

Slovenija

zgrajeno leta 2011, adaptirano leta 2022

255 m<sup>2</sup>, samostojna, zgrajena l. 2011, adaptirana l. 2022, 348 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1+2, prodamo. Cena: 1.200.000,00 EUR

Energetsko varčna, tehnološko pametna hiša. Hiša se prodaja opremljena s pohištvo in tehniko.

Posredujemo pri ekskluzivnem zastopanju prodaje samostojne, enodružinske, tri etažne hiše P+1+2, izmere 255,00 m<sup>2</sup>, parcela 348,00 m<sup>2</sup>.

Lep sodobno urejen vrt ima ogromno zelenja in vam omogoča izobilje intime ter kvalitetne prijetnosti bivanja.

Na razpolago vam je sodobna nova prostorna pokrita terasa-atrij z bioklimatsko pergolo Ombra 9x4m, pod katero je možno druženje in kuhanje tudi pozimi ali v dežju. Terasa obsega cca 60,00 m<sup>2</sup>

Hiša se nahaja blizu Zbiljskega jezera.

Hiša je zgrajena leta 2011, energetsko obnovljena leta 2022 (fasada, streha, okolica in vrt).

V neposredni bližini (oddaljenost: 700 m) se nahaja obnovljen otroški vrtec ter prijetna podeželska osnovna šola - devetletka, do katere vodi nova asfaltna cesta, narejena leta 2022 z urejenim pločnikom za pešce in kolesarsko stezo.

Avtobusno postajališče s stalno redno povezavo Medvode - Vodice se nahaja tik pred osnovno šolo.

V bližini se nahaja tudi vaška živilska trgovina, ki obratuje tudi v nedeljo do 12 ure in je oddaljena od hiše 5 min s kolesom.

V neposredni bližini se nahaja camp Smednik z urejenim teniškim in odbojgarskim igriščem ter prostorom za piknike za večje skupine, kjer je urejen dostop do reke Save za ljubitelje supanja.

Hiša se nahaja na izjemni, popolnoma mirni lokaciji, obkrožena je z naravo (travniki, gozdovi, sprehajalne poti), kjer so vam dane neizmerno možnosti za rekreacijo in aktivno zdravo preživljanje prostega časa (golf, tek, kolesarjenje, sprehod po gozdu na Smedniški grad, itd ...).

Obenem je glede na lokacijo hiše precejšnji prihranek časa pri vožnji, saj je dostop do prestolnice, kot tudi do gorenjske smeri hiter in prijazen.

### Oddaljenosti od:

- priključek avtocesta Ljubljana/Vodice 5 min vožnje z avtomobilom
- Zbiljsko jezero - 3 min vožnje z avtomobilom ali 10 min s kolesom
- Medvode - 5min z avtomobilom
- Golf igrišče Smednik - 5 min z avtomobilom
- Ljubljana - 10 min do Lj.Brod
- Kranj - 10 min
- Skofja Loka - 10 min

### Podzemna garaža:

pod hišo je varovan lastniški prostor za 3 avtomobile v izmeri 54,80 m<sup>2</sup> in vgrajenim priključkom za električno vozilo Tesla. Pred hišo tudi zunanja parkirna površina.

Štamba v velikosti 15,00 m<sup>2</sup>, prostor za toplotno črpalko

### Pritličje:

- predsoba z vgrajeno garderobno omaro
- velika svetla udobna prostorna dnevna soba z jedilnico in kuhinjo, ter pogledom na moderno zasnovan in urejen vrt
- WC za goste
- utility - pralnico
- sodobna nova prostorna pokrita terasa-atrij, bioklimatska pergola Ombra 9x4m, kjer je možno druženje in kuhanje tudi pozimi ali v dežju. Terasa obsega cca 60,00 m<sup>2</sup>

### Prvo nadstropje:

- glavna spalnica z garderobno omaro
- master kopalnica (tuš širine 120 cm + nadstandardna kopel za 2 osebi)
- dve, nadstandardno veliki otroški sobi z lastno kopalnico (tuš + wc)

### Mansarda:

- izredno velik, svetel, odprt prostor v izmeri 85,00 m<sup>2</sup>, katerega je možno preurediti v dodatno stanovanje. Trenutno je urejen kot 2 pisarni, fitness, atelje, prostor za druženje in igralnico. Dodatna soba, ki je že urejena, lahko kasneje služi kot soba za goste ali savna.

### Druge tehnične značilnosti:

- ogrevanje toplotna črpalka 7,5 kW, Stiebel Eltron (redno servisirana vsako leto)
- avtomatsko zalivanje in košenje zelenice + avtomatsko zalivanje/namakanje visokih gred (3 kom)
- bioklimatska pergola Ombra 9x4m na pokriti terasi-atriju
- zunanja brušena betonska kuhinja Coston + peč za pizze in žar Kamado Joe večje dimenzije
- LED razsvetljava v notranjosti in zunanosti, kar prispeva k izjemno nizki porabi elektrike
- Pinar proti vlomna vhodna vrata s čitalcem prstnih odtisov
- Valentno keramika
- Villeroy & Bosch sanitarna prema
- nova opečnata kritina avstrijskega proizvajalca, postavljena leta 2022
- 30 cm dodatna izolacija strehe
- klimatsko hlajenje hiše
- fitness
- celotna hiša je opremljena s pametno inštalacijo Fibaro, dobitnik RED Dot award leta 2023, nudi možnost upravljanja in preverjanja stanja luči in žaluzij tudi na daljavo
- video nadzor realtme
- Tesla lastna polnilnica v podzemni garaži
- Vrata M Sora s skritimi tečajji
- diskretno osvetljene stopnice, nočno avtomatsko.

Ponudbeni pogoji prodajalca za sklenitev prodajne pogodbe z kupcem je, da kupec prevzame del prodajnih stroškov v višini 2% od pogodbene vrednosti.

V primeru, da morate pred nakupom prodati vašo nepremičnino lahko v naši bazi kupcev hitro poiščemo najbolj primerne kupca za vašo nepremičnino.

Exedra Real Estate vam nudi brezplačno svetovanje pri nakupu / prodaji / najemu / oddaji vaše nepremičnine, katera bo čim bolj ustrezala naročnikovim željam in potrebam. Pravno varno korektno se potrudimo za celotno izvedbo posla. Za nami je veliko izkušenj pri prodaji nepremičnin in z vami vstopamo v 23 leto našega poslovanja.

Za vse ostale informacije in dogovore o možnih terminih ogleda, prosimo kontaktirajte nepremičninsko družbo in z veseljem vam bomo odgovorili na zastavljena vprašanja.

Vaše ponudbe in povpraševanja posredujete na E-mail: [info@exedra-nepremicnine.com](mailto:info@exedra-nepremicnine.com) ali sms na tel. št.: 041 703 806



## Exedra nepremičnine - Dragan Dušanić s.p.

Trg Toneta Čufarja 3  
4270, Jesenice, Slovenija

Telefon: 041/703-806 - Dragan Dušanić  
[info@exedra-nepremicnine.com](mailto:info@exedra-nepremicnine.com)