



## BOSEN | Kompletne zrekonštruovaná Rodinná farma s pozemkom 9565m<sup>2</sup> pri Litave.

218 000 €



Kraj:	Bratislavský kraj
Okres:	Bratislava I
Obec:	Bratislava-Staré Mesto
Ulica:	Litava
Druh:	Domy
Typ domu:	Farmárska usadlosť
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Celková plocha:	259.5 m <sup>2</sup>
Vlastníctvo:	osobné	Pivnica plocha:	52.8 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	9565 m <sup>2</sup>	Počet pivníc:	1
Typ zeme:	mierne svahovitá	Orientácia:	Juh
Úžitková plocha:	139.7 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Zastavaná plocha:	259.5 m <sup>2</sup>	Voda:	áno
Skladová plocha:	155.76 m <sup>2</sup>	Elektrika:	áno
Stav:	úplne prerobený	Kanalizácia:	áno
Typ budovy:	kameň	Voda - na pozemku - studňa:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Elektrika - na pozemku:	áno
Pivnica:	áno	Kanalizácia - na pozemku - čistička odpadových vôd:	áno
Sklad:	áno	Vykurovanie - podlahové:	áno
Rok výstavby:	1917	Vykurovanie - lokálne:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	2024		

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Bosen Group Vám exkluzívne ponúka na predaj rodinnú farmu s veľkým pozemkom, hospodárskou budovou a podzemnou pivnicou v tichej lokalite pri obci Litava.

DOM: Nehnutelnosť prešla v roku 2024 kompletnou a dôkladnou rekonštrukciou. Ponúka úžitkovú

plochu 139,7 m<sup>2</sup>, pričom celková zastavaná plocha domu činí 259,5 m<sup>2</sup> (z čoho 45 m<sup>2</sup> tvorí terasa). K obytnej časti prislúcha aj veľkorysá hospodárska budova s výmerou 155,76 m<sup>2</sup>, ideálna na využitie ako stodola či skladovací priestor. Súčasťou usadlosti je taktiež podzemná pivnica (52,8 m<sup>2</sup>), ktorá perfektne poslúži na uskladnenie úrody, archiváciu vína alebo ako netradičná hobby miestnosť. Dom je plne sebestačný v rámci vody vďaka vlastnej studni, je napojený na elektrickú sieť a disponuje čističkou odpadových vôd. Nachádza sa v redšie zastavanej zóne, čo budúcim majiteľom zaručuje bezprostredný kontakt s okolitou prírodou.

**POZEMOK:** Farma leží na veľkorysom pozemku s celkovou rozlohou 9 565 m<sup>2</sup>, pričom súhrnná zastavaná plocha všetkých stavieb (dom, hospodárska budova, pivnica) je 468,06 m<sup>2</sup>. Pozemok je orientovaný na severovýchod, má mierne svahovitý charakter a predstavuje dokonalý priestor pre pestovateľské aktivity či chov hospodárskych zvierat.

#### **TECHNICKÝ STAV A PARAMETRE:**

**Konštrukcia:** Prevažne kamenné múry dosahujúce hrúbku až 60 cm.

**Strecha:** Tradičná sedlová s hambáľkovým krovom.

**Vykurovanie:** Zabezpečené automatickým peletkovým kotlom, ktorý je prepojený na teplovodné podlahové kúrenie.

**Okná:** Drevené s kvalitným termoizolačným dvojsklom.

**Vybavenie kuchyne:** Plynový sporák s elektrickou rúrou, doplnený o tradičný sporák na tuhé palivo a štýlovú kachľovú pec určenú na pečenie chleba.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:** Nehnutelnosť je prakticky členená na tri nezávislé celky:

**Hlavná časť:** Vstupný gánok, chodba, dve obytné izby, kuchyňa prepojená s jedálňou, priestranný šatník a kúpeľňa s toaletou.

**Druhá časť:** Chodba, jedna izba, druhá kúpeľňa s toaletou, skladový priestor a technická miestnosť (kotelňa).

**Tretia časť:** Praktická letná kuchyňa s príslušnou komorou.

**ZARIADENIE:** Nehnutelnosť sa odovzdáva novému majiteľovi v čiastočne zariadenom stave.

**LOKALITA:** Obec Litava (okres Krupina) je tichým útočiskom obklopeným nádhernou prírodou, poliami a vinicami. Je to perfektná voľba pre každého, kto túži po živote mimo mestského zhonu, plánuje sa venovať farmárčeniu alebo hľadá maximálne súkromie pre seba a svoju rodinu. Priamo v obci nájdete základnú občiansku vybavenosť, pričom kompletne služby zabezpečuje neďaleké mesto Krupina. Okolitá krajina je ako stvorená na turistiku, rekreáciu a aktívny oddych na čerstvom vzduchu.

**CENA:** 218 000 €

**Realitný maklér:** Roman Lukecha, +421 951 731 317, lukecha@bosen.sk

Realitná kancelária BOSEN GROUP je riadnym členom Realitnej únie SR a prísne dodržiava jej Realitný kódex. V uvedenej konečnej cene je už zahrnutá provízia pre RK, kompletný právny servis garantovaný advokátskou kanceláriou, úhrada základných katastrálnych poplatkov, odborné poradenstvo pri prevode vlastníctva a bezplatné sprostredkovanie najvýhodnejšieho hypotekárneho

financovania.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Roman Lukecha**  
**+421 951 731 317**  
**lukecha@bosen.sk**

