

BOSEN | Dva domy, jeden celok, bývanie pre dve generácie aj priestor na podnikanie, Rovinka



1 254 000 €

Kraj:	*Bratislavský kraj*
Okres:	*Senec*
Obec:	*Rovinka*
Ulica:	*Za hrádzou*
Druh:	*Domy*
Typ domu:	*Rodinný dom*
Typ:	*Predaj*
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*aktívne*
Vlastníctvo:	*osobné*
Plocha pozemku:	*1454 m²*
Typ zeme:	*rovina*
Teritórium:	*Extravilán*
Úžitková plocha:	*413 m²*
Zastavaná plocha:	*413 m²*
Stav:	*novostavba*
Počet izieb:	*9*
Typ budovy:	*tehla*
Typ výbavy:	*holopriestor*
Terasa:	*áno*
Garáž:	*áno*
Celková plocha:	*413 m²*

Počet terás:	*2*
Počet garáží:	*2*
Počet vonkajších parkovacích miest:	*5*
Inžinierske siete:	*áno*
Voda:	*áno*
Elektrika:	*áno*
Kanalizácia:	*áno*
Voda - na pozemku - studňa:	*áno*
Elektrika - na pozemku:	*áno*
Kanalizácia - na pozemku - žumpa:	*áno*
Vykurovanie - centrálne:	*áno*
Vykurovanie - podlahové:	*áno*
Internet:	*áno*
Optická sieť:	*áno*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

***Bosen Group** Vám ponúka na predaj dve susediace samostatne stojace nehnuteľnosti na ulici Za hrádzou v obci Rovinka, na pozemkoch s celkovou výmerou 1 454 m². Päťizbový rodinný dom s*

bazénom, wellness domčekom a dvojgarážou dopĺňa štvorizbová novostavba s vlastnou záhradou a parkovaním.

Táto kombinácia ponúka priestor na spoločný život viacerých generácií so zachovaním súkromia každej domácnosti. Rovnako môže osloviť záujemcov, ktorí chcú bývať pri prírode a druhý objekt využiť ako zázemie na prácu či podnikanie podľa charakteru činnosti. Oba interiéry sú pripravené na dokončenie, čo umožňuje zladiť ich do jednotného štýlu alebo každý prispôsobiť odlišným potrebám.

VIRTUÁLNE PREHLIADKY:
5 izbový rodinný dom: https://my.matterport.com/show/?m=96tSQEm1MfA
4 izbová novostavba: https://my.matterport.com/show/?m=HsqBgbJDEYx

VIDEO PREHLIADKA: *https://www.youtube.com/shorts/-eWUDG3DE2k*

DVA DOMY – VIAC MOŽNOSTÍ: *Nehnuteľnosti vytvárajú zaujímavé riešenie pre rodičov s dospelými deťmi, bývanie so starými rodičmi alebo domácnosť, ktorá potrebuje samostatný priestor pre hostí či prácu. Každý objekt má vlastnú kuchynskú časť, hygienické zázemie, terasu a priestor na parkovanie. Väčší dom ponúka spoločenské a oddychové zázemie s bazénom a saunou, menší objekt súkromie samostatnej domácnosti.*

5 IZBOVÝ RODINNÝ DOM: *Prízemný, nepodpivničený dom s plochou strechou bol skolaudovaný v roku 2013 a má zastavanú plochu 280 m². Nachádza sa na pozemku s výmerou 950 m². Je postavený z tehlového muriva a má plastové okná s izolačným trojsklom. V roku 2026 prešiel rekonštrukciou exteriéru a interiéru do štádia holodom.*

Dominantou je priestranná obývacia izba prepojená s kuchyňou a jedálňou. Krb dotvára spoločenskú časť a veľkoformátové presklenia prepájajú interiér s terasou a záhradou. Vykurovanie zabezpečuje funkčné tepelné čerpadlo.

DISPOZÍCIA 5 IZBOVÉHO DOMU: *Vstupné zádverie, chodba, obývacia izba spojená s kuchyňou a jedálňou, 4 samostatné izby, 2 kúpeľne s toaletami, ďalšia samostatná toaleta, šatník, technická miestnosť a úložné priestory. Terasa je prístupná z dennej časti aj zo spálne. K domu patrí garáž pre dve autá a dve vonkajšie parkovacie miesta za bránou.*

4 IZBOVÁ NOVOSTAVBA: *Jednopodlažný objekt s plochou strechou sa nachádza na pozemku s výmerou 504 m². Má zastavanú plochu 132 m² a úžitkovú plochu 101,79 m². Dopĺňa ho terasa s výmerou približne 15,09 m². Je postavený z muriva POROTHERM a bol skolaudovaný v januári 2026.*

Presvetlená denná časť je prepojená so záhradou. Vykurovanie zabezpečuje tepelné čerpadlo prostredníctvom podlahového kúrenia. Interiér je pripravený na dokončenie finálnych povrchov a zariadenia.

DISPOZÍCIA 4 IZBOVEJ NOVOSTAVBY: *Vstupná predsieň, chodba, obývacia izba prepojená s kuchyňou a výstupom na terasu, 3 samostatné izby, šatník, kúpeľňa, samostatná toaleta a komora spojená s technickou miestnosťou.*

STAV A VYBAVENIE: *Obe nehnuteľnosti sa predávajú nezariadené, v aktuálnom stave zachytenom na fotografiách. Interiéry vyžadujú dokončenie v rozsahu podľa jednotlivých objektov, najmä finálnych podláh, kuchýň, kúpeľní, interiérových dverí a ďalších prvkov. Nový majiteľ si tak môže zvoliť materiály, vybavenie aj celkový charakter bývania.*

POZEMKY A ODDYCHOVÁ ČASŤ: *Pozemky majú spolu 1 454 m² a sú oplotené. Záhrady dopĺňajú vzrastlé dreviny, okrasná výsadba a popínavá zeleň. Súčasťou ponuky je funkčný zapustený vonkajší*

bazén a wellness domček s funkčnou saunou a prípravou na ochladzovací bazén. Terasy a záhradné posedenie s murovaným grilom poskytujú priestor na spoločné chvíle aj oddych v súkromí.

PARKOVANIE: *K dispozícii je garáž s automatickou bránou pre dve autá a spolu 5 vonkajších parkovacích miest na vlastných pozemkoch.*

IS: *Oba objekty majú napojenie na vodu zo studne a odvádzanie odpadových vôd do žumpy. Sú napojené na elektrinu a vykurované tepelnými čerpadlami. V 4 izbovej novostavbe je podlahové kúrenie.*

LOKALITA: *Ulica Za hrádzou v Rovinke ponúka bezprostredný prístup k hrádzi a možnostiam aktívneho trávenia voľného času. Na prechádzku, beh či bicykel sa môžete vybrať priamo od domu. Poloha spája blízkosť prírody s dostupnosťou Bratislavy a vytvára príjemné prostredie na rodinné bývanie aj oddych.*

CENA ZA OBE NEHNUTEĽNOSTI: *1 254 000 €*

Nehnuteľnosti je možné kúpiť aj samostatne.

MAKLÉR: *Adam Belianský*
+421 944 288 368
beliansky@bosen.sk

*Realitná kancelária **BOSEN GROUP** je členom Realitnej únie SR a NARKS a svojim klientom poskytuje profesionálny servis počas celého procesu kúpy alebo predaja nehnuteľnosti. Cena zahŕňa kompletný právny servis, vypracovanie všetkých zmluvných dokumentov, poplatky spojené s prevodom vlastníckeho práva na katastri nehnuteľností, ako aj poradenstvo počas celého procesu. Samozrejmosťou je aj bezplatné sprostredkovanie hypotekárneho financovania prostredníctvom overených partnerov. Text a fotografie sú autorským dielom a majetkom realitnej kancelárie BOSEN GROUP. Na vizualizáciách boli použité prvky umelej inteligencie (AI).*









REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Adam Belianský***
Telefón : ***+421 944 288 368***
E-mail: ***beliansky@bosen.sk***