



## Výnimočná ponuka v Osrblí, čítajte

**288 400 €**



Kraj:	Banskobystrický kraj
Okres:	Brezno
Obec:	Osrblie
Ulica:	Dolná
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Dielňa:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Rok poslednej rekonštrukcie:	2024
Plocha pozemku:	717 m <sup>2</sup>	Celková plocha:	227 m <sup>2</sup>
Typ zeme:	rovina	Plocha balkóna:	4 m <sup>2</sup>
Teritórium:	Intravilán	Počet balkónov:	1
Šírka pozemku:	19 m	Počet garáží:	1
Dĺžka pozemku:	40 m	Plocha garáže:	30 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	140 m <sup>2</sup>	Pivnica plocha:	40 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha:	81 m <sup>2</sup>	Počet pivníc:	3
Podlahová plocha:	150 m <sup>2</sup>	Orientácia:	Juhovýchod
Skladová plocha:	77 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Stav:	úplne prerobeny	Voda:	áno
Počet izieb:	4	Elektrika:	áno
Energetický certifikát:	žiadne	Kanalizácia:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Klasické materiály	Voda - na pozemku:	áno
Typ budovy:	tehla	Elektrika - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Elektrika - na pozemku - 230 V:	áno
Balkón:	áno	Elektrika - na pozemku - 380 V:	áno
Garáž:	áno	Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:	áno
Pivnica:	áno	Vykurovanie - centrálné:	áno
Verejné vonkajšie parkovanie:	áno	Telefón:	áno
Špajza:	áno		
Sklad:	áno		

Internet: .....áno  
Satelit: .....áno

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

### **Realitná kancelária Pekné Bývanie, spol. s r.o., v zastúpení Jána Halgaša, Vám ponúka na predaj rodinný dom v oblúbenej a pokojnej obci Osrblie.**

Nehnutelnosť sa nachádza v príjemnej lokalite v tichom prostredí pod lesom. Samotný dvor je prirodzene uzatvorený, oplotený, čo vytvára pocit súkromia a bezpečia aj vďaka hospodárskej budove uzatvárajúcej dvor zo severnej strany. Pozemok je rovinatý, dobre orientovaný, slnečný a ponúka dostatok priestoru na oddych, záhradu aj praktické využitie. Samotná záhrada je rozdelená na úžitkovú a oddychovo – okrasnú.

Osrblie patrí medzi vyhľadávané horské obce regiónu Horehronie – ponúka pokojné bývanie v krásnom prírodnom prostredí, dostatok súkromia a zároveň dobrú dostupnosť do Brezna a okolitých obcí. Obec je obklopená lesmi, čo vytvára ideálne podmienky na turistiku, cykloturistiku, prechádzky, hubárčenie či oddych mimo ruchu mesta.

Velkým benefitom lokality je aj športovo-rekreačný charakter obce – Osrblie je známe najmä biatlonovým areálom, vďaka čomu má miesto potenciál nielen na trvalé bývanie, ale aj na rekreačné využitie, víkendové bývanie alebo krátkodobý prenájom. Lokalita je vhodná pre ľudí, ktorí hľadajú pokoj, prírodu, čistý vzduch a aktívny životný štýl v atraktívnom prostredí Horehronia.

---

### **Dispozícia a využitie domu**

Rodinný dom je **podpivničený, dvojpodlažný**, so sedlovou strechou a prístavbou. Vďaka svojej dispozícii ponúka veľmi široké možnosti využitia – je vhodný pre rodinu, prípadne aj na kombináciu bývania a podnikania.

Dom pozostáva z:

#### **1. podzemné podlažie:**

- schodište,
- pivnica - 3 miestnosti
- kotoľňa,
- práčovňa
- garáž.

#### **1. nadzemné podlažie:**

- zádverie,
- vstupná časť - schodisko,
- chodba,
- kuchyňa
- špajza

- veľká obývacia miestnosť s jedálňou,
- kúpeľňa s WC,

## **2. nadzemné podlažie:**

- tri obytné miestnosti,
- chodba
- kúpeľňa s WC,
- balkón.

Súčasťou ponuky je aj **hospodárska budova** (sklad náradia a paliva, maštal' - dnes sklad, wc, špajza, letná kuchynka) ako aj vonkajšie úpravy, chodník, vodomerná šachta a prípojky inžinierskych sietí.

---

## **Technický stav a rekonštrukcie**

Dom je v udržiavanom stave, po viacerých významných rekonštrukčných a modernizačných prácach, vrátane prístavby, dokončených 2024. Je plne funkčný a pripravený na bývanie, prípadne na ďalšie úpravy podľa predstáv nového majiteľa.

V roku 2024 bola zrealizované viaceré rekonštrukčné práce, medzi ktoré patrili najmä:

- prístavba ku rodinnému domu, (kúpeľňa a wc na 1. NP, kúpeľňa a čiastočne balkón na 2. NP, schodisko)
- **vonkajšie eketrické žalúzie**
- nový kotol na pevné palivo
- výmena a doplnenie zariadení predmetov,
- rozvody vody elektriny a odpadu
- nové prvky dlhodobej životnosti
- nové povrchové úpravy podláh,
- nové vnútorné povrchové úpravy stien,
- nové vnútorné dvere,
- výmena okien a balkónových dverí,
- výmena stien pôvodne drevených za murované (ytong 40cm)
- zníženie stropov
- bodové osvetlenie, schodištvé osvetlenie
- vstavané skrine na mieru na poschodí v každej izbe

V posledných rokoch prebehli ďalšie modernizácie, najmä:

- úpravy a modernizácia kúpeľní,
- osadenie nových obkladov, dlažieb, sanity a bodového osvetlenia v kúpeľniach.

Dom je napojený na:

- verejný vodovod,
- elektrinu,
- kanalizáciu

Vykurovanie je riešené kotlom na pevné palivo, radiátory sú ocelové. V jednej z obytných miestností sa nachádza aj krb / ocelová pec, ktorá dotvára príjemnú atmosféru bývania.

---

## **Lokalita**

*Osrblie ponúka výnimočné spojenie pokojného bývania v horskom prostredí s dobrou dostupnosťou do Brezna a ďalších obcí regiónu Horehronie. Obec je obklopená prírodou, lesmi a zeleňou, čo vytvára ideálne podmienky pre ľudí, ktorí hľadajú tiché bývanie, súkromie, čistý vzduch a každodenný kontakt s prírodou.*

*V obci a jej okolí sa nachádzajú možnosti na turistiku, cykloturistiku, prechádzky, hubárčenie, bežkovanie či aktívny oddych počas celého roka. Osrblie je známe aj svojím športovo-rekreačným zázemím, najmä biatlonovým areálom, vďaka čomu má lokalita atraktívny potenciál nielen na trvalé bývanie, ale aj na víkendové bývanie, rekreáciu alebo krátkodobý prenájom.*

*Kompletnú občiansku vybavenosť poskytuje neďaleké Brezno, kde sa nachádzajú úrady, školy, zdravotnícke zariadenia, obchody, služby, banky, kultúrne aj športové možnosti. Osrblie je preto vhodnou voľbou pre tých, ktorí chcú bývať v pokojnom prírodnom prostredí, no zároveň zostať v rozumnej dostupnosti mesta.*

---

## **Benefity:**

**Velkým benefitom nehnuteľnosti je rozsiahla slnečná záhrada s výmerou viac ako 5 600 m<sup>2</sup>, ktorú má majiteľka v prenájme od Slovenskej republiky.** Ide o výnimočný priestor poskytujúci súkromie, ticho a množstvo možností na oddych, pestovanie aj rekreáciu.

*Záhrada je starostlivo udržiavaná a ponúka množstvo rodiacich ovocných stromov, ako aj úžitkové kríky – hrozno, ríbezle, egreše, maliny či černice. Atmosféru dotvárajú rozsiahle skalky plné kvetov, prírodné jazierko so stálym prítokom vody, v ktorom sa chovajú pstruhy, a oddychová zóna s altánkom vhodným na grilovanie, letné posedenia či rodinné stretnutia.*

*Celý areál je oplotený, čo ešte viac umocňuje pocit súkromia a bezpečia. Táto záhrada predstavuje jedinečnú pridanú hodnotu pre milovníkov prírody, pestovania, relaxu a pokojného života mimo ruchu mesta.*

*Priestor sa dá využiť aj na prevádzkovanie turistiky.*

---

## **Pre koho je dom vhodný?**

*Táto nehnuteľnosť je výbornou voľbou pre klientov, ktorí hľadajú:*

- *rodinný dom v pokojnej časti Horehronia,*
- *dostatok priestoru pre väčšiu rodinu,*
- *možnosť priestraného bývania,*
- *kombináciu bývania a podnikania,*

- slnečný rovinatý pozemok so súkromím,
  - garážové a skladové priestory,
  - bývanie s možnosťou ďalšieho prispôsobenia podľa vlastných predstáv.
- 

### **Financovanie a servis**

V prípade záujmu Vám vieme pomôcť aj s financovaním kúpy nehnuteľnosti. V spolupráci s odborníkmi na financovanie Vám radi preveríme možnosti úveru a nastavíme riešenie podľa Vašich potrieb.

V cene je zahrnutý kompletný právny a katastrálny servis súvisiaci s predajom nehnuteľnosti:

- príprava autorizovaných zmlúv u advokáta,
- podanie návrhu na vklad do katastra,
- úhrada poplatku za vklad,
- zabezpečenie prepisu energií,
- kompletne poradenstvo počas celého procesu kúpy.

Autorizované zmluvy zároveň urýchľujú vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

---

Pre bližšie informácie alebo dohodnutie obhliadky ma neváhajte kontaktovať:

**Ján Halgaš**

**Pekné Bývanie realitná kancelária, spol. s r.o.**

**Tel.: 0948 336 606**





REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :

Telefón :

E-mail:

**Bc. Ján Halgaš**

**0948336606**

**[halgas@peknebyvanierk.sk](mailto:halgas@peknebyvanierk.sk)**

