

ДОМ проекты

Усадьба
для идеалиста

Подмосковье

На Калужском направлении, в 23 километрах от МКАД, запущен в продажу элитный поселок в стиле русской усадебной архитектуры. Место под застройку найдено замечательное: окруженный лесом холм над рекой, да такой, чтобы вид открывался на всю округу. Застройщики подошли к выбору очень серьезно — они собираются жить здесь сами.



Сейчас в поселке с претенциозным названием «Идиллия» идет строительство двадцати домов первой очереди. Они будут готовы уже в августе. Вторая очередь — в феврале-марте 2009 года. Строительство завершится в конце 2009 года. Всего в поселке будет 59 коттеджей — то есть это почти клубный формат.

Участки продаются с подрядом — разработано одиннадцать проектов на выбор, плюс полтора десятка дополнительных вариаций. Проекты домов имеют привязку к участку, но не слишком жесткую. Если строительство конкретного коттеджа еще не началось, покупатель может выбрать другой проект дома. В целях привлечения инвесторов цены пока установлены невысокие: от \$1,2 млн за участок 20 соток и дом площадью 475 кв. м, до \$2,5 млн за участок 30 соток и дом (скорее уж поместье) площадью 1025 кв. м. Участки в 60 соток зарезервированы для застройщиков и продаваться, видимо, не будут. Маленький нюанс: нынешняя цена сознательно несколько занижена застройщиками: в настоящее время через поселок проходит высоковольтная линия (ЛЭП), и после того, как ее уберут, цена резко подскочит. Технические условия для переноса ЛЭП уже получены.

Все без исключения дома строятся из кирпича. Другая приятная особенность — беспрецедентно высокие для нынешних коттеджей потолки. На первом этаже — 4,2 метра, на втором — 3,5. Конечно, дома с такими потолками не редкость, но вот полная застройка поселков по подобным стандартам почти не встречается.

Дома и хозяйственные постройки будут выдержаны в единой стилистике русской усадебной архитектуры позапрошлого века. Все варианты домов разработала специалисты из бюро «КЕО дизайн». Желтые стены, белые колонны, балконы и лепные украшения — все в соответствии со вкусами зажиточных русских помещиков, слегка склонных к созерцательности.

Обязательное условие для всех будущих жителей поселка — кованые решчатые заборы, так что внутрипоселковые дороги не будут походить на коридоры с глухими стенами. Усадьба на то и усадьба, что должна быть видна подъезжающим гостям.

Концепция ландшафтного дизайна пока еще не готова, но поселок предполагается оформить также в стиле русской усадьбы. Проголочную зону и разворотные площадки для автомобилей украсят вазоны, статуи и фонтаны. Вдоль речного берега оборудуют дорожку для вечернего променада. Здесь же, у реки, обустроят летнее кафе.

В проекте пока еще не до конца определен объем инфраструктуры. Застройщики гарантируют, что в «Идиллии» будут мини-маркет, диспетчерская, служба быта, детская площадка, гостевая пар-



ковка, административное здание, теннисные корты и прогулочные зоны. Планируется построить спортивный центр. Правда, пока не решено, что именно в этом центре будет: бассейн, боулинг или тренажерный зал. А может быть, и все сразу. Для поселка на 59 домов этого немало. Коммуникации в поселке центральные. Стоимость проживания, включая пользование инфраструктурой, будет составлять \$500–600 ежемесячно.

Окружение поселка неоднозначное. Прямо по соседству — деревня Раево с разнородной застройкой. Поодаль — возвышенности организованные поселки «Стародачное» и «Минзаг». Еще даль-

ше по направлению к Калужскому шоссе — населенный пункт с парой «хрущевки» и элементами городской инфраструктуры. Например, в нем можно найти круглосточный магазин и детский сад. Сейчас в поселке строится новая общеобразовательная школа.

Все эти блага цивилизации в шаговой доступности от «Идиллии». А в десяти минутах езды от строящегося поселка расположен подмосковный городок Троицк. В общем, места обжитые и все необходимое под рукой.

При этом соседи у «Идиллии» есть только с одной стороны, с запада. С севера и востока поселок граничит с лесом. Кстати, участки леса можно будет брать в аренду. С юга — река Пахра. С горки, на которой расположится поселок, открывается замечательный вид на реку, на раскинувшиеся за ней поля и дачи с садиками. «Местоположение поселка соответствует всем исторически сложившимся требованиям к усадьбам, поселок окружен лесом, находится на возвышенности с открывающимися панорамными видами, поэтому и проекты домов выполнены в классическом стиле», — объясняет Виктор Смоленский, руководитель проекта «Русская усадьба» компании Penny Lane Realty, через которую продаются дома в «Идиллии».

Сначала планировалось построить через реку мост, обеспечив, таким образом, второй въезд в поселок. Сейчас от этой идеи решено отказаться. Застройщики вполне резонно полагают, что удобная дорога может подстегнуть строительство новых поселков поблизости. И тогда «Идиллия» может лишиться своего приятного уединения.

Полный путь отсюда до Москвы занимает, как показала практика, 25 минут (мы ехали в среду днем, то есть не в самое «пробочное» время). Большую часть дня Калужское шоссе свободно. Хотя с 7 до 9 утра в сторону города образуются серьезные пробки, но затрудненное движение по утрам и вечером — общая проблема всех трасс Подмосковья.

Никита Аронов

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ИДИЛЛИЯ»

Местоположение:	23 км от МКАД по Калужскому шоссе
Общая площадь (га):	20,24
Тип застройки:	коттеджная
Площади коттеджей (кв. м):	475–1025
Площадь участков коттеджей (соток):	20–60
Цена домовладения (\$):	1,2–2,5 млн
Окончание строительства:	VI квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: отличные виды; река поблизости; хорошая инфраструктура района; возможность брать в аренду участки леса.

Отрицательные: отсутствие в шаговой доступности качественных образовательных учреждений (без учета строящейся школы); неопределенность по поводу точного объема инфраструктуры; отсутствие гибких схем оплаты.

Характеристики отмечаются на основании субъективных впечатлений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Наталья Чукаева,
директор департамента
маркетингового анализа
компании «Масштаб»:

— Местоположение поселка действительно удачно выбрано. На расстоянии 23 км от МКАД Калужское шоссе еще не загружено, пробки начинаются ближе к Москве.

Для поселка, где главным преимуществом представляется природное окружение, количе-

ство домов подходящее. Единственное, что хочется посоветовать застройщику, это не проектировать обширных променадов, поскольку поблизости и так есть река и лес.

Дома площадью 1000 м не сразу смотрятся на 30 сотках. В этом смысле позиционирование дома в качестве классической усадьбы не соответствует действительности. Единствен-

ное, что может исправить ситуацию, — это возможность арендовать лес. Но при этом надо понимать, что в таком случае охрана поселка должна быть на качественно другом уровне.

Главный недостаток поселка — это отсутствие разнообразных финансовых условий. Рассрочка платежа возможна лишь в том случае, если вы приобретаете не готовый, а проектируемый

дом. В этом случае рассрочка дается на период строительства дома. Цена же домовладения остается прежней. То, что коттедж нельзя купить с помощью ипотеки, — реальный минус.

У проекта есть все шансы для того, чтобы занять свою нишу в бизнес-классе. Но застройщику не стоит упускать из виду, что это самая конкурентная ниша на Калужском шоссе.

TWEED

Недвижимость



«Аквамарин», Озерковская наб.

Современный жилой комплекс с подземным паркингом, расположенный в районе Замоскворечья, состоит из нескольких корпусов и входит в большой проект, включающий офисно-торговую, гостиничную и жилую части. Предлагаются квартиры площадью от 75 до 350 м². Из окон открываются виды на центр столицы.



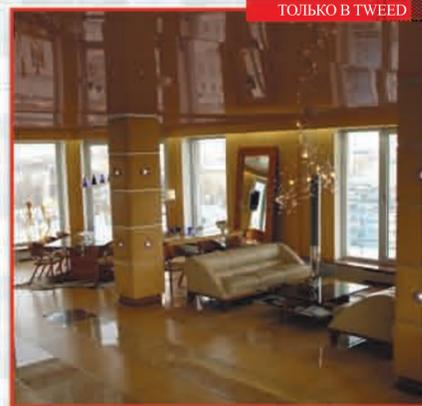
«Шоколад», Тетеринский пер.

В новом клубном доме, расположенном в центре театральной жизни столицы, на Таганке, предлагаются квартиры без отделки, свободной планировки, площадью от 80 до 350 м². В большинстве квартир есть действующий камин. Панорамные виды, зеленый двор с ландшафтным дизайном, огороженная территория. Подземный паркинг.



Пожарский пер.

В клубном доме в переулках Остоженки предлагается двухуровневый трехсторонний пентхаус, полностью готовый к проживанию, общей площадью 360 м². Эксклюзивная отделка и мебель. Просторная гостиная с камином, хамам, гардеробная, терраса. В пентхаусе 2 большие спальни и собственная эксплуатируемая кровля. Отличные виды из окон на Зачатьевский монастырь. Два машиноместа в подземном паркинге.



Страстной бульвар

В новом элитном доме предлагается четырехкомнатная квартира общей площадью 333 м². Дорогая дизайнерская отделка с использованием натуральных материалов, мебель в современном стиле. 2 спальни, гардеробная, постирочная, сауна, 3 балкона. Квартира занимает целый этаж. Панорамное остекление, красивые виды на центр Москвы. Два машиноместа в подземном паркинге.



Новая Рига, 10 км

В охраняемом камерном поселке предлагаются участки от 50 соток до 1,2 Га. Все коммуникации центральные. Поселок расположен в живописном хвойном лесу. К услугам жителей объекты инфраструктуры: ресторан, теннисный клуб. На территории — красивое озеро.



Ильинское ш., 13 км

В закрытом поселке на 7 домов предлагается дом общей площадью 650 м² на участке 27 соток. Отделка и мебель выполнены в классическом стиле. 4 спальни, сауна, винный погреб. На участке гостевой дом (220 м²) и гараж на 4 машины. На территории растут вековые сосны, ландшафтный дизайн. Круглосточная охрана.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ОЦЕНКА
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71

www.tweed.ru