

ДОМ 1730 М² В БАРВИХА XXI

38 сот.
Площадь участка

1730 м²
Площадь дома

5 км
Расстояние от МКАД

ID 12384



Рублёво-Успенское шоссе

1730 м²

38 сот.

ИЖС

2

под ключ

8

бассейн

магистральный

да

центральное

центральная

ID 12384

Цоколь: Холл, винный погреб, тех. пом. бассейна, вентиляционная камера, серверная, кладовая, тех. пом. котельной, холл лифта (общая площадь 295 кв.м).

Этаж 1: Кухня, столовая, гостиная, рабочая кухня, холл, гардеробная, лифт, санузел, гостевая спальня с санузлом и гардеробной, СПА-зона (с бассейном, сауной, хаммамом, массажным кабинетом, зоной отдыха и санузлом), гараж на 4 м/м, санузел при гараже, комната водителей с санузлом, котельная, терраса с летней кухней и зоной отдыха (общая площадь этажа 885 кв.м., в том числе площадь террас 185 кв.м.).

Этаж 2: Мастер-спальня с двумя гардеробными, террасой и санузлом, четыре спальни с санузлами и гардеробными, блок персонала с отдельным входом с тремя спальнями, кухней, санузлом, постирочной (общая площадь этажа 548 кв.м., в том числе терраса 61 кв.м.).

Дополнительные строения: бассейн



ДОМ 1730 М² В БАРВИХА XXI

Современная резиденция в Барвиха XXI

Предлагается к продаже уникальный проект элитного загородного дома, расположенного в престижном коттеджном поселке Барвиха XXI. Резиденция площадью 1730 м² возведена на благоустроенном участке 38 соток, где ландшафтный дизайн гармонично сочетается с природным окружением. Архитектура здания в современном стиле подчеркнута использованием премиальных материалов, а панорамное остекление наполняет внутренние пространства естественным светом.

Планировка дома продумана до мелочей для максимально комфортного проживания. На первом этаже расположены просторная гостиная, столовая, рабочая кухня, гостевая спальня и полноценная SPA-зона с бассейном, сауной, хаммамом и массажным кабинетом. Второй этаж отведен под приватные пространства: мастер-спальню с собственной террасой и четыре спальни, каждая из которых дополнена индивидуальной гардеробной и санузлом. Предусмотрен отдельный блок для персонала с тремя спальнями и кухней, а также технические помещения, включая винный погреб и гараж на 4 автомобиля.

- Площадь дома 1730 м² на участке 38 соток.
- 8 спален с индивидуальными гардеробными и санузлами.
- SPA-зона: бассейн, сауна, хаммам, массажный кабинет.
- Система «умный дом» и станция зарядки для электрокара.
- Эксплуатируемая кровля и терраса с летней кухней.
- Гараж на 4 автомобиля и блок для персонала с отдельным входом.

Поселок Барвиха XXI обеспечивает высокий уровень безопасности: территория находится под круглосуточной вооруженной охраной, ведется видеонаблюдение. Резидентам доступна развитая инфраструктура Рождественно и всего Рублёво-Успенского шоссе, включая премиальные рестораны, торговые центры, частные школы и медицинские учреждения. Транспортная доступность обеспечивается удобным выездом на платную трассу, что позволяет быстро добраться до Москвы.

Дом полностью готов к проживанию и ждет новых владельцев, ценящих приватность, современные технологии и высокий уровень комфорта в экологически благоприятном районе.







ID 12384





ID 12384





ID 12384





ID 12384





ID 12384





ID 12384





ID 12384





ID 12384



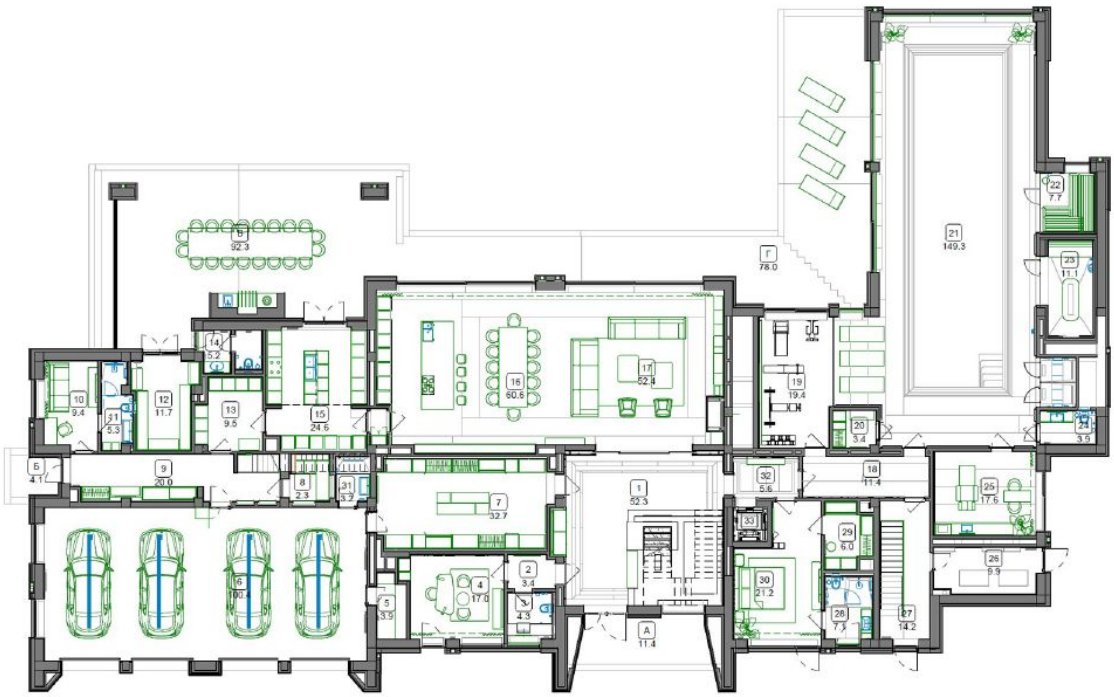


ID 12384



ID 12384

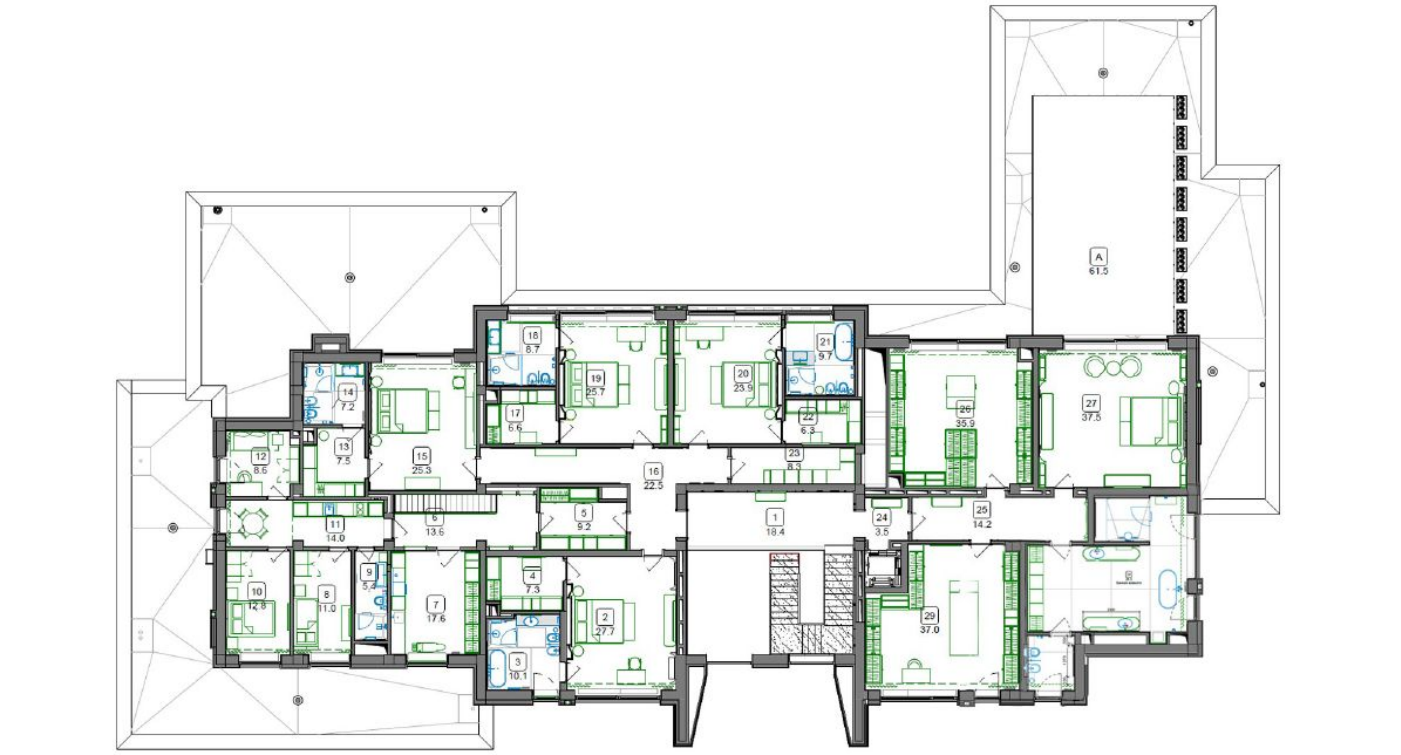
Планировка · Не указано



ЭКСПЛИКАЦИЯ
1 ЭТАЖ

1.Лестничный холл	52.30	12.Кладовая	11.70	23.Хамам	11.10	А.Главное крыльцо	11.40
2.Холл	3.40	13.Кладовая кухни	9.50	24.Санузел	3.90	Б.Крыльцо	4.10
3.Санузел	4.30	14.Санузел	5.20	25.Массажный кабинет	17.60	В.Зона барбекю	92.30
4.Кабинет	17.00	15.Рабочая кухня	24.60	26.Топочная	9.90	Г.Зона отдыха	78.00
5.Кладовая	3.90	16.Кухня-столовая	60.60	27.Лестница в цоколь	14.20		
6.Гараж	100.40	17.Гостиная	52.40	28.Санузел	7.10		
7.Гардеробная	32.70	18.Холл	11.40	29.Гардероб	6.00		
8.Гардероб	2.30	19. Тренажерный зал	19.40	30.Гостевая спальня	21.20		
9.Холл	20.00	20. Раздевалка	3.40	31.Санузел при гараже	3.20		
10.Команта водителей	9.40	21.Бассейн	149.30	32.Холл лифта	5.60	**Итого снаружи:**	**185.80**
11.Санузел	5.30	22.Сауна	70.70	33.Лифт	2.70	**Итого:**	**885.20**

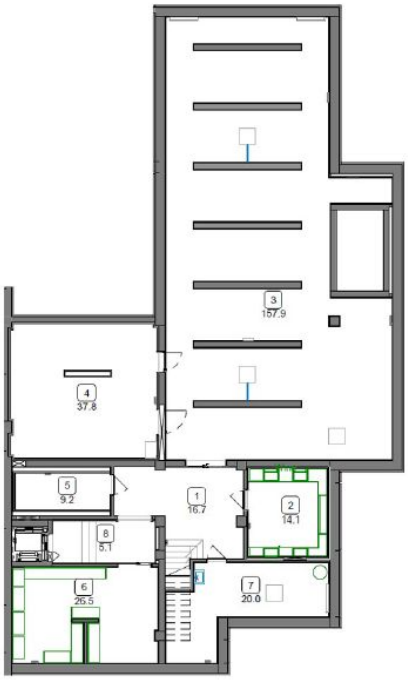
Планировка · 2 этаж



ЭКСПЛИКАЦИЯ
2 ЭТАЖ

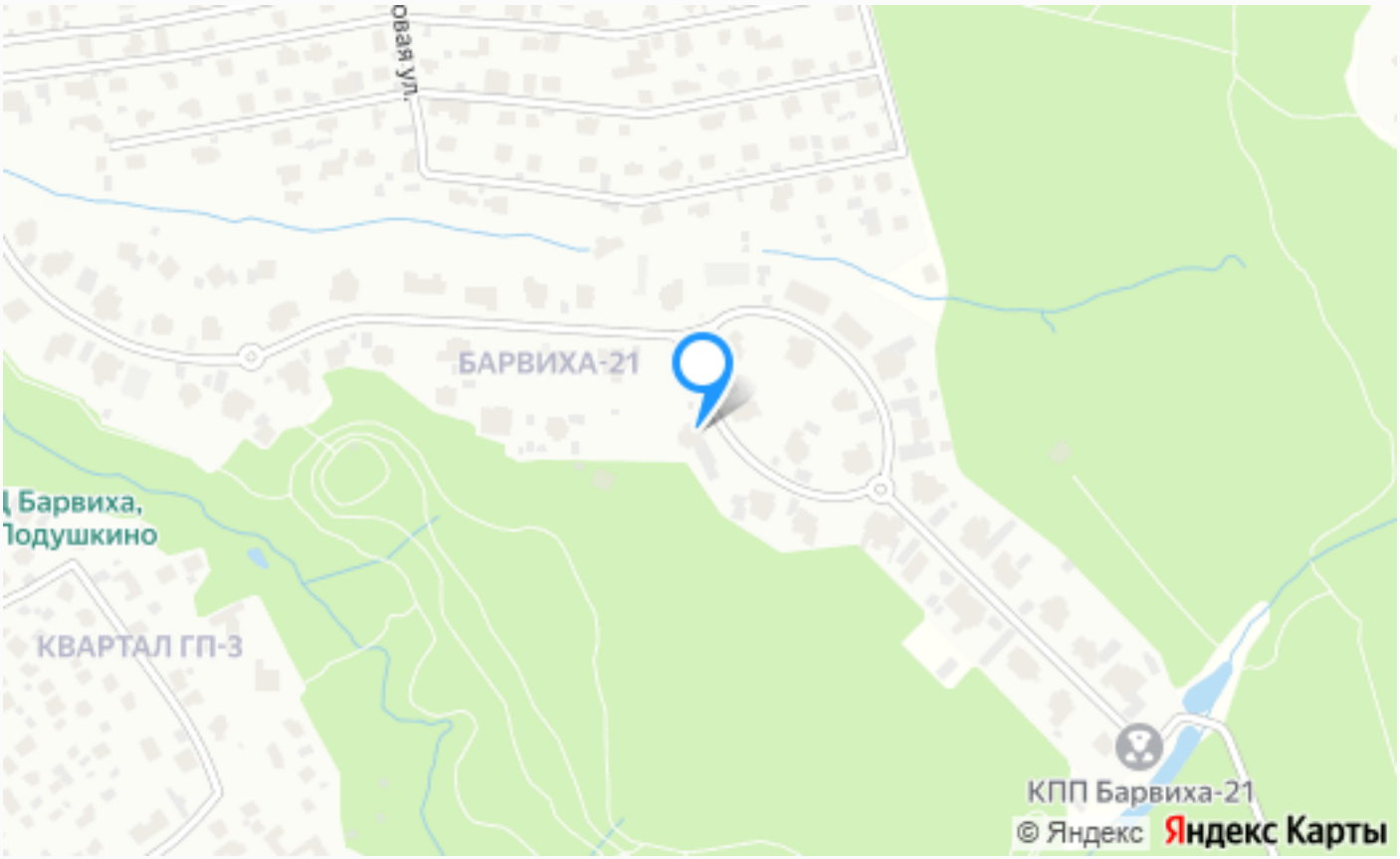
1.Лестничный холл	18.40	11.Кухня персонала	14.00	21.Санузел 4	9.70	A.Терраса	61.50
2.Спальня 1	27.70	12.Комната охраны	8.60	22.Гардероб 4	6.30		
3.Санузел 1	10.10	13.Гардероб 2	7.50	23.Кладовая	8.30		
4.Гардероб 1	7.30	14.Санузел 2	7.20	24.Холл	3.50		
5.Кладовая	9.20	15.Спальня 2	25.30	25.Холл	14.20		
6.Холл	13.60	16.Холл	22.50	26.Гардероб мужской	35.90		
7.Постирочная	17.60	17.Гардероб 3	6.60	27.Хозяйская спальня	37.50		
8.Спальня персонала 2	11.00	18.Санузел 3	8.70	28.Ванная комната	37.60		
9.Санузел персонала	5.40	19.Спальня 3	25.70	29.Гардероб женский	37.00	**Итого снаружи:**	**61.50**
10.Спальня персонала 1	12.80	20.Спальня 4	23.90			**Итого:**	**548.50**

Планировка · Цоколь



ЭКСПЛИКАЦИЯ
ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА

1.Холл	16.70
2.Винный погреб	14.10
3.Тех. пом. бассейна	157.90
4.Вентиляционная камера	37.80
5.Серверная	9.20
6.Кладовая 1	26.50
7.Тех. пом. котельной	20.00
8.Холл лифта	16.70
Итого:	**295.60**



Расположение

Московская область, Одинцовский район, Рождественно, коттеджный посёлок «Барвиха XXI»



Барвиха XXI

Коттеджный посёлок Барвиха XXI расположен в Одинцовском городском округе Московской области, в реликтовом Подушкинском лесу, на берегу лесного озера. Посёлок занимает территорию 45 гектаров и включает 64 усадьбы, внешний облик которых выдержан в едином стиле американского архитектора Ф.Л. Райта. Это формат загородной резиденции для тех, кто ценит архитектуру, близость к природе и развитую инфраструктуру престижного направления.

Расположение и транспортная доступность
Основной маршрут к посёлку проходит по Рублёво-Успенскому шоссе, примерно в 7 километрах от МКАД. Дополнительный подъезд возможен через Северный объезд Одинцово (платную дорогу) и Подушкинское шоссе. Время в пути до ближайшей точки МКАД составляет около 23–24 минут без существенных задержек даже в часы пик. Соседние населённые пункты — деревня Рождественно и посёлок Барвиха.

Природное окружение и приватность
Посёлок находится в глубине Подушкинского леса, что обеспечивает жителям тишину и чистый воздух. Берег лесного озера формирует естественный ландшафт территории. Высокая плотность зелёных массивов вокруг создаёт ощущение изоляции от городской суеты. Внутренняя территория посёлка ограничена высоким забором по периметру, что дополнительно усиливает приватность резидентов.

Инфраструктура поселка и района
Внутри посёлка реализована многоуровневая система безопасности: охранная сигнализация каждого дома, видеонаблюдение и патрулирование сотрудниками ЧОП. Коммуникации центральные — водоснабжение и канализация подключены к сетям. Внешняя инфраструктура представлена объектами в радиусе нескольких километров:

- **Образование:** школа «Президент», гимназия имени Е.М. Примакова, Russian International School, частные детские сады сети «Флагман» и развивающие студии в Одинцово и Жуковке.
- **Медицина:** медицинские клиники в районе Рублёвки, санаторий Барвиха УПДП, центр медицины и реабилитации в Одинцово.
- **Магазины и сервисы:** торговые комплексы Dream House и Barvikha Luxury Village, супермаркеты «Азбука вкуса», «ВкусВилл», «Магнолия», магазины товаров для

дома и одежды.

- **Рестораны и досуг:** рестораны премиум-класса («Тесто Барвиха», «Tartufo», «Wine&crab»), кафе и кофейни, парковые комплексы «Раздолье», «Парк Малевича» и парк им. героя России Лазутиной общей площадью более 200 га.
- **Спорт:** фитнес-центры Sky Fitness, Концепт fitness, Papa Smith fitness, бассейны и ледовые дворцы в Одинцово, школы фигурного катания и хоккея.

Безопасность и сервис
Комфорт и спокойствие жителей обеспечиваются закрытым характером территории. По периметру установлен высокий забор, все дома подключены к охранной сигнализации. Ведётся круглосуточное видеонаблюдение и регулярное патрулирование силами частного охранного предприятия. Такая система позволяет резидентам чувствовать себя защищённо, не отказываясь от преимуществ загородной жизни.

Недвижимость и архитектурный контекст
Архитектурный ансамбль посёлка выполнен в стиле Ф.Л. Райта: кирпично-монолитные конструкции сочетаются с большим количеством стекла, открывающим панорамные виды на лес. Дома имеют площадь от 600 до 2000 квадратных метров и расположены на участках от 25 до 120 соток. Примеры объектов включают коттеджи площадью 862–1730 м^2 с участками 30–132 сотки, оснащённые магистральным газом, электричеством и центральной канализацией. Отделка предлагается как под ключ, так и под финишную отделку, что позволяет владельцам адаптировать интерьер под свои предпочтения.

Сильные стороны и возможные ограничения
К сильным сторонам относятся уникальная архитектура, большая территория с низкой плотностью застройки, развитая внешняя инфраструктура Рублёвского направления и быстрая транспортная доступность благодаря платной дороге. Возможными ограничениями могут стать высокая стоимость входа и необходимость учитывать сезонные изменения трафика на основных магистралях, хотя текущая ситуация показывает стабильно свободное движение.

Итог
Коттеджный посёлок Барвиха XXI представляет собой выбор для покупателей, ищущих статусное жильё с архитектурной целостностью, высоким уровнем безопасности и гармоничным соседством с природой. Сочетание речного пейзажа, лесного окружения и развитой социальной инфраструктуры делает его подходящим вариантом для постоянного проживания или создания загородной резиденции премиального уровня.

О месте



5 км от МКАД



Платная трасса



Парковый



Школы и гимназии



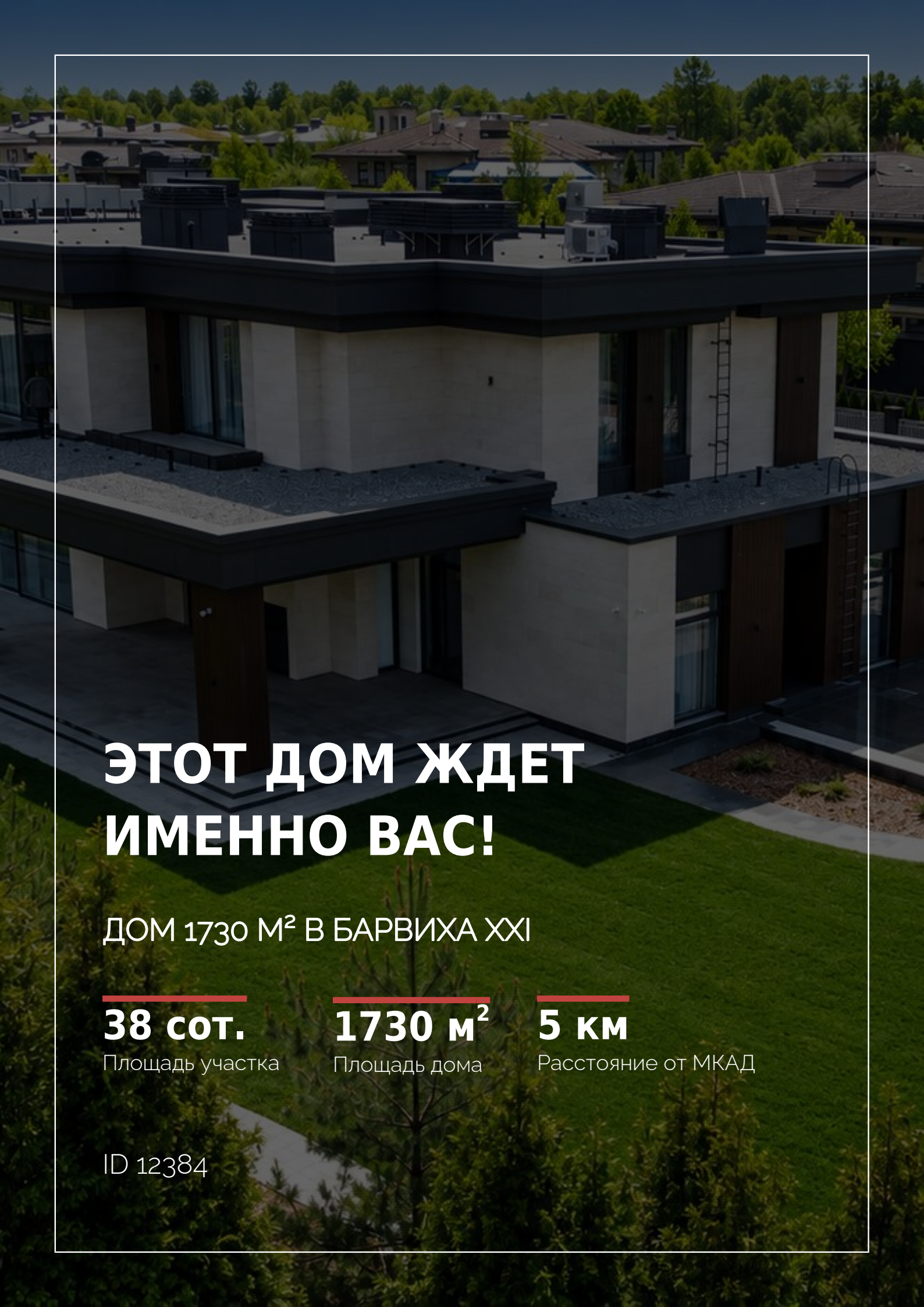
Парки спорта и отдыха



Детская площадка



Охрана



ЭТОТ ДОМ ЖДЕТ ИМЕННО ВАС!

ДОМ 1730 М² В БАРВИХА XXI

38 сот.
Площадь участка

1730 м²
Площадь дома

5 км
Расстояние от МКАД

ID 12384