

# НОВЫЙ ДОМ В АНОСИНО ПАРК

**5.5 сот.**
Площадь участка

**201 м²**
Площадь дома

**25 км**
Расстояние от МКАД

ID 12764



Новорижское шоссе

201 м²

5.5 сот.

ИЖС

2

под ключ

3

2 санузла

магистральный

да

индивидуальная скважина

септик

ID 12764

Этаж 1: Крыльцо, гостиная, кухня-столовая, с/у., котельная, терраса.

Этаж 2: 2 спальные комнаты, 1 мастер спальная со своей гардеробной и с/у.



## НОВЫЙ ДОМ В АНОСИНО ПАРК

Современная резиденция в КП Аносино Парк
Предлагается к продаже новый двухэтажный дом площадью 201 кв.м., возведенный из клееного бруса в современном архитектурном стиле. Объект расположен на участке 11 соток в КП Аносино Парк — закрытом коттеджном поселке, обеспечивающем высокий уровень приватности и безопасности для резидентов. Дом построен на монолитной плите с использованием качественных материалов: кровля выполнена из мягкой черепицы, установлены тройные стеклопакеты, а входная группа оснащена дверью с терморазрывом.

Внутреннее пространство дома спроектировано для комфортного семейного проживания. На первом этаже расположена просторная гостиная, объединенная с кухней-столовой, что создает единую зону для общения. Также предусмотрены котельная, санузел и выход на террасу. Второй этаж отведен под приватную зону: здесь размещены три спальни, включая мастер-спальню с собственной гардеробной и персональным санузлом. В доме выполнена разводка электрики, установлены биметаллические радиаторы и двухконтурный газовый котел BAXI LUNA 3, обеспечивающий эффективное отопление.

Участок площадью 11 соток благоустроен: уложен газон, территория огорожена. Поселок обладает развитой внутренней инфраструктурой, включая детские и спортивные площадки. Локация в деревне Аносино обеспечивает удобный доступ к объектам социальной и коммерческой инфраструктуры, а также быстрый выезд на Новорижское шоссе.







ID 12764





ID 12764

# Планировка · 2 этаж



ID 12764

# Планировка · 1 этаж

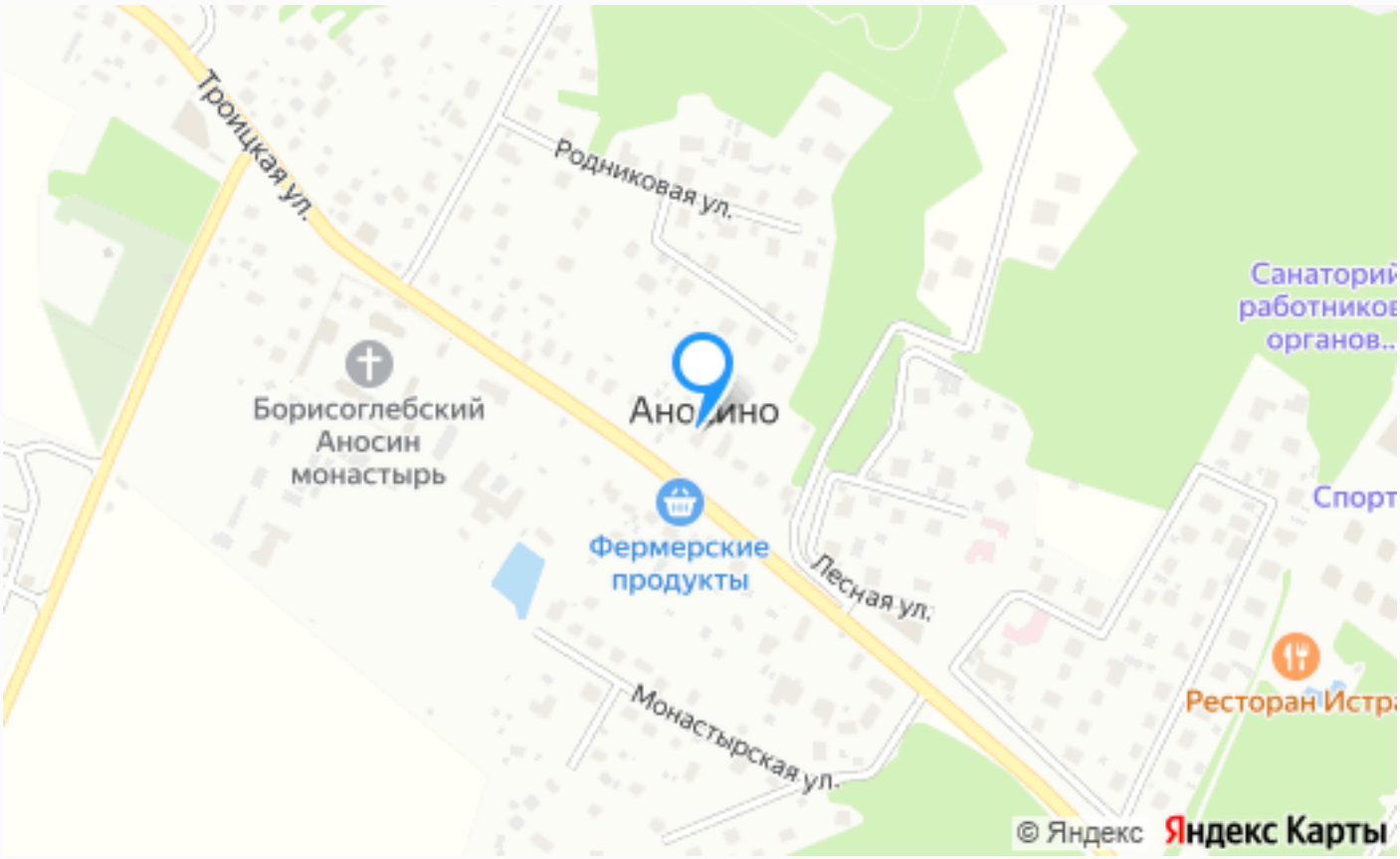


ID 12764



## Внешняя инфраструктура

Прогулочная зона, футбольное поле, волейбольная площадка, скейтпарк, воркаут зона. В 5 минутной доступности школы, детские сады, магазины, банкоматы. В 5 минутах пляж на реке Истра. Удобный выезд на скоростную магистраль Новая Рига.




## Расположение

Московская область, Истринский район, Аносино, коттеджный посёлок «Аносино Парк КП»

## Аносино Парк КП

Коттеджный посёлок Аносино Парк КП расположен в деревне Аносино Истринского муниципального округа Московской области. Формат объекта предполагает создание комфортной среды для постоянного проживания или использования в качестве загородной резиденции. Поселок находится в зоне активной застройки премиального сегмента, где сочетаются преимущества лесного окружения и доступность современных сервисов повседневного спроса.

Расположение и транспортная доступность
Локация связана с Москвой через Новорижское шоссе. Маршрут до ближайшей точки МКАД составляет около 34 км. В условиях свободного движения время в пути занимает примерно 29 минут. В будние дни утром и вечером дорога обычно занимает 37–38 минут из-за умеренной загрузки трассы. В субботу днём движение может быть свободнее, что сокращает время поездки до 32 минут. В воскресенье вечером время в пути может увеличиваться до 42 минут. Шоссе характеризуется отсутствием светофоров на основных участках и наличием развязок, что способствует стабильному потоку транспорта.

Природное окружение и приватность
Поселок situated в лесной зоне Подмосковья. Окружение представлено зелеными массивами, характерными для данной локации. Плотность соседней застройки и уровень приватности зависят от расположения конкретного участка внутри поселка. Для оценки степени уединенности рекомендуется рассматривать конкретные предложения недвижимости.

Инфраструктура поселка и района
Внешняя инфраструктура района предлагает широкий спектр услуг для жителей. Состав объектов зависит от выбранной части локации и удаленности от границ поселка.

- **Образование:** В радиусе пешей и короткой автомобильной

доступности работают частные учреждения: школа-детский сад «Лидер», начальная школа «Уколов Центр» и гимназия «Крепость знаний». В более отдаленных локациях (до 4 км) расположены международная школа Wunderpark, частная школа-детский сад Abc Montessori, гимназия «Аллея знаний», прогимназия «Снегири», а также муниципальные детские сады и школы в Покровском и Павловском.

- **Медицина:** Сведения о медицинских учреждениях непосредственно в списке подтвержденной инфраструктуры отсутствуют. Часть сервисов может находиться в соседних населенных пунктах или требовать поездки в городские клиники.
- **Магазины и сервисы:** Повседневные покупки доступны в супермаркетах «Мираторг» и «ВкусВилл», расположенных вблизи поселка. В торговых кластерах Покровского и Борзых работают магазины «Азбука вкуса», «Перекрёсток», а также бутики брендовых вещей в комплексе «Новая Рига Аутлет Виллидж» (Lacoste, Calvin Klein Jeans).
- **Рестораны и досуг:** Гастрономический выбор включает ресторан «Кабинет» на территории кампуса СберУниверситета, кафе «Бургари», рестораны «Vesna Novaya Riga», «Сыроварня», «Русский Лобстер», «Mimi», «Boston Seafood&Bar», «Osteria Romana» и проект ABC Coffee Roasters. Также доступны специализированные заведения вроде рыбного ресторана «Фиш Бокс» и семейного ресторана «Василёк».
- **Спорт:** Спортивная инфраструктура представлена комплексом СберУниверситета с бассейном, теннисными кортами и спа-зоной. В районе действуют фитнес-клубы Exclisive Fitness, Champ Family, Sokol.fit, студии пилатеса («Effect Pilates Studio», «Аура») и йоги («Yoga Time New Riga»). На территории школы Wunderpark доступен конный парк.

Недвижимость и архитектурный контекст
Формат застройки и архитектурные особенности определяются конкретным предложением. Например, один из доступных объектов представляет собой двухэтажный кирпичный дом площадью 210 м$^2$

на участке 6 соток. Дом выполнен в современном стиле и сдан под ключ. Коммуникации включают магистральный газ, центральную канализацию и электричество. Площадь дома предусматривает четыре спальни, что подходит для семейного формата проживания. Подробности по другим объектам и условиям эксплуатации лучше уточнять перед просмотром.

Сильные стороны и возможные ограничения
К сильным сторонам локации относятся хорошая транспортная доступность благодаря Новорижскому шоссе и развитая внешняя инфраструктура, включающая качественные образовательные учреждения, спортивные комплексы и рестораны высокого уровня. Наличие крупных торговых центров и сетевых магазинов позволяет решать бытовые задачи без регулярных поездок в Москву.

Возможные ограничения связаны с дорожной нагрузкой в часы пик и вечерние воскресенья, когда время в пути увеличивается. Также важно учитывать, что часть сервисов находится в соседних населенных пунктах, что требует наличия автомобиля для их посещения. Сведения о внутренней инфраструктуре поселка и правилах проживания рекомендуется проверять по конкретному объекту.

Итог
Коттеджный посёлок Аносино Парк КП подойдет покупателям, ценящим баланс между природным окружением и доступностью городской инфраструктуры. Основная сильная сторона локации — возможность жить в загородном доме, имея рядом современные школы, спортивные объекты и рестораны, при этом сохраняя относительно быстрый выезд в столицу по Новорижскому направлению.

## О месте



25 км от МКАД



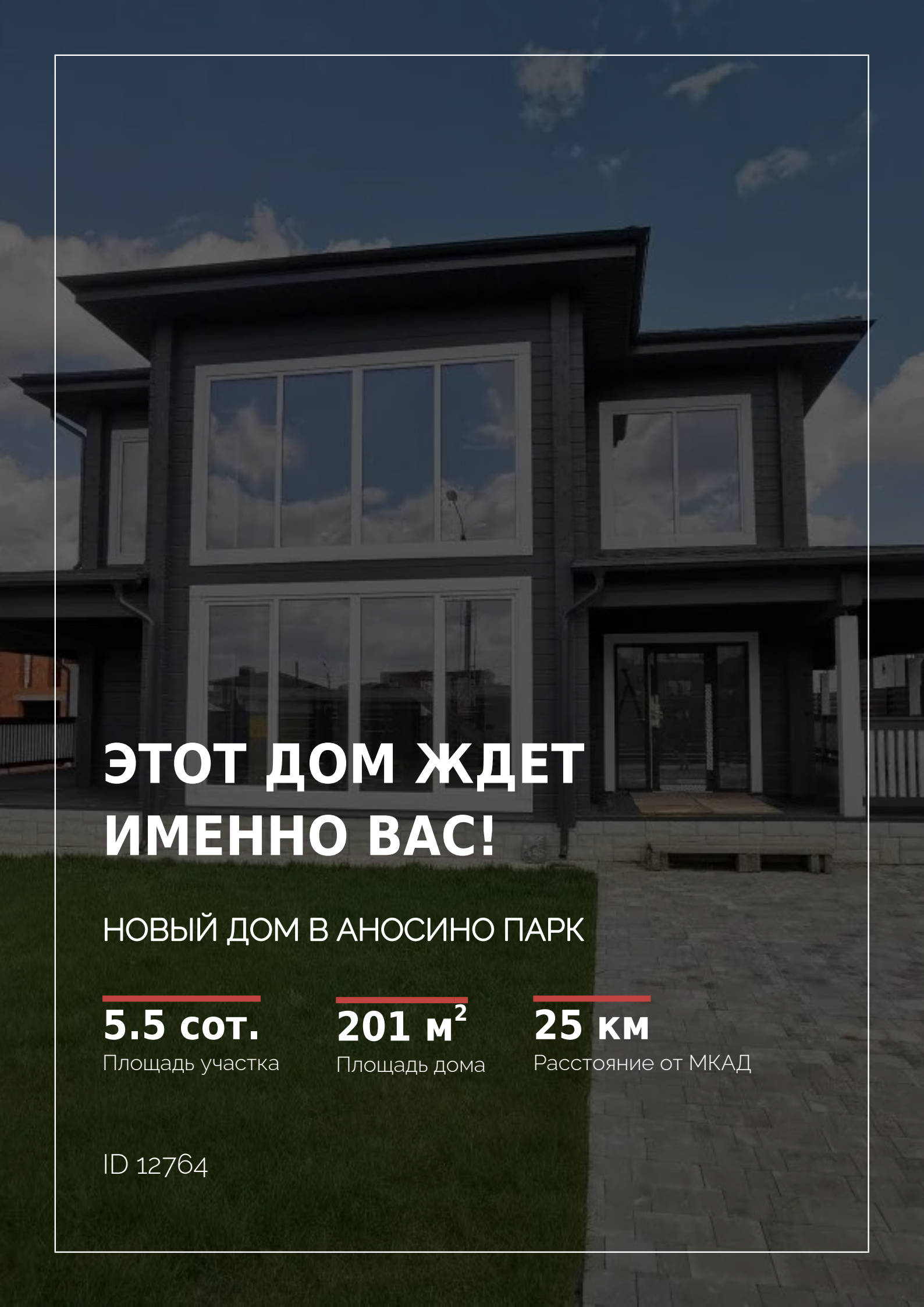
Полевой



Внешняя инфраструктура



Охрана



# ЭТОТ ДОМ ЖДЕТ ИМЕННО ВАС!

## НОВЫЙ ДОМ В АНОСИНО ПАРК

**5.5 сот.**
Площадь участка

**201 м²**
Площадь дома

**25 км**
Расстояние от МКАД

ID 12764