



3

# JOLLY - JOKER PROJEKT

KERTES, ÖNÁLLÓ, SZEPARÁLT  
CSALÁDI HAZAK

MÁR CSAK 1 LAKÁS!

94m<sup>2</sup>

5 SZOBA

410m<sup>2</sup> telek

kulcsrakészen

25,9Mft



1171 Bp. Nógrádkövesd u. 5.



Minőség - Magyar  
Építőipari és Ingatlanberuházási Bt.



Minőség-Magyar Bt.  
1171 Bp. Strázsahegy u. 49.  
+3630-522-1099 /értékesítés/  
+3630-999-9073 /építés/

online elérhetőségek  
[www.minosegmagyar.hu](http://www.minosegmagyar.hu)  
[info@minosegmagyar.hu](mailto:info@minosegmagyar.hu)

Telekhányad  
410m<sup>2</sup>

8,75  
2,00  
8,25  
1,10  
3,00  
1,90  
4,75  
2,00  
22,00  
8,25  
0,00

**szabad**

**REGISZTRÁLVÁ  
ELKÉLT**

Telekhányad  
269m<sup>2</sup>

2,40 3,70 3,50 5,80  
15,40

kukafároló

**2-es ház /ÁSZ/**  
94m<sup>2</sup> nappali+4szoba

Fszt. kulcsrak.  
emelet szerkk. **22,9 Mft**

Mindkét szint  
kulcsrakészen **25,9 Mft**

Hasznos kert  
247m<sup>2</sup>

Terasz  
14,4m<sup>2</sup>

Autóbeálló  
13,5m<sup>2</sup>

Épület alapter.  
60m<sup>2</sup>

Bejáró útszakasz  
75m<sup>2</sup>

**1-es ház /KIRÁLY/**  
98m<sup>2</sup> napp.+4 szoba

Fszt. kulcsrak.  
emelet szerkk. **21,9 Mft**

Mindkét szint  
kulcsrakészen **24,9 Mft**

Hasznos kert  
174m<sup>2</sup>

Terasz  
14,4m<sup>2</sup>

Autóbeálló  
13,5m<sup>2</sup>

Épület alapter.  
67m<sup>2</sup>

**REGISZTRÁLVÁ**

A XVII. kerület, Nógrádkövesd u. 5  
két önálló házának jellemzői

# JOLLY - JOKER PROJEKT

## Épületek jellemzői:

kertvárosi zöldövezet, kiváló infrastruktúra, aszfaltos út, összközmű, duplakomfort, önálló, szeparált, saját kert, terasz, autóbeálló, garázsopció, első osztályú minőség, kandallókémény, extra hőszigetelés, két generációssá alakítható, rugalmas belső elrendezés, zöldház opció

98m<sup>2</sup>

21,9MFt

-tól

### Elhelyezkedés:

utca felőli lakás, építési engedélyvel rendelkező belüli garázzsal vagy garázs helyett 1 v. 2 szoba, nappali + 3 v. 5 szoba

### Saját telekhányad:

269m<sup>2</sup>

### Készültségek/árak:

Fsz. kulcsrakész, emelet szerkezetkész: 21,9MFt,-

Teljes kulcsrakész: 24,9MFt,-

94m<sup>2</sup>

22,9MFt

-tól

### Elhelyezkedés:

hátsó lakás, beépített garázs nélkül, autóbeállóval, nappali + 4 szoba

### Saját telekhányad:

410m<sup>2</sup>

### Készültségek/árak:

Fsz. kulcsrakész, emelet szerkezetkész: 22,9MFt,-

Teljes kulcsrakész: 25,9MFt,-

REGISZTRÁVA  
ELKÉLT

SZABAD



# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



**SZABAD**

# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



**REGISZTRÁVA  
ELKÉLT**

# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



# JOLLY - JOKER PROJEKT 3



# Infrastruktúra

## JOLLY - JOKER PROJEKT

**a) Közlekedés:** Zrínyi út /főút, ahol a buszmegálló található/ 300m. Buszok: 956, 202E, 161, 162, 262. Közelben a Kucorgó tér /2km/, ahonnan közvetlen járat az Örs vezér térre 25 perc /Rákoskert busz/. Rákoscsaba máv állomás 1km-re, Keleti pályaudvarra a járat 22 perc alatt közlekedik. Az új M0-ás szakasz autóval kb. 3-4 perc távolságban. Ferihegyi reptér autóval 10 perc.

**b) Oktatás, művelődés, vallás:** Jókai általános iskola /1km/, Zrínyi általános iskola /2km/, Erzsébet körúti általános iskola /3km/, óvodák /1km/, bölcsőde /2km/, további középiskolák és gimnáziumok a kerületben. Rákoscsabai Művelődési Ház /1km/, Baptista imaház /400m/, Református templom /1km/.

**c) Egészségügy:** Gyógyszertár /1km/. A XVII. kerület központjában van több orvosi rendelő és egy Medical Center is, mely kerületi lakosoknak TB kártyával ingyenes. Gyorsan megközelíthető orvosi rendelő a Zrínyi úton.

**d) Vásárlás, szolgáltatás, sport:** Auchan most nyílt az M0 mellett /5km/, közvetlen közelben /300m/ kisbolt, fodrász, kozmetika, szolárium, lottózó, horgászbolt, focipálya. 500m-en belül kertészet, virágüzlet, pékség. 1km-en belül cukrászda, étterem, Real élelmiszer. 1,5km-en belül sportpályák és edzőpályák, ifjúsági cserkész mozgalom, lovaspálya, quadpálya. A kerületben még Aldi, Lidl, Tesco, Baumax, Spar, Penny, Plussz, Home Center. Uszoda, strand, piac és bevásárlóközpont. Kucorgó téren /2km/ működik az Önkormányzat kihelyezett okmányirodája és ügyfélszolgálat is.

**e) Természet:** Kiváló horgászto és lovas-quad farm található a XVII. kerületi Rauch üdítőtelep mellett Rákoscsabán. Autóval 8 percre található a XVI. kerület irányában a kerületszerte kedvelt Naplás-tó és a hozzá tartozó természetvédelmi terület, ahová kellemes kirándulást szervezhet családjával. Ecser felé pedig a vasútállomás közelében megtekintheti a Merzse-mocsárhoz tartozó természetvédelmi terület élővilágát.

**Minden egy helyen a közelben, jó közlekedéssel, a fővárosban, de mégis a város szélén zöldövezetben, madárccsicsergés között. Mi örömmel lakunk itt, tegye ezt Ön is!**

# Infrastruktúra



## JOLLY - JOKER PROJEKT



szolgáltató egységek

Nógrádkövesd u. 55.

buszmegálló



# MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS KULCSRAKÉSZSÉG RÉSZLETES LEÍRÁSA

Budapest XVII. Nógrádkövesd utca 5. sz. alatt épülő 2x1 lakásos családi ház

## 1./ Alapozás

Az épület sávalapozással épül, az alapozási sík -1,0 m. A csömöszölt sávalapok 0,45 m szélesek. A sávalap felső harmadában 30/40 cm-es vasalt gerenda alap készül, 4db 10 mm-es hosszvassal, 8/25 mm-es kengyellel, C 12-24/KK betonból. Alaptest között földfeltöltés, és 10 cm tömörített kavicságy, felette 8 cm vtg. 5/5/15-ös betonacél hálóval vasalt szerelőbeton készül. Vasbeton minősége: C 12-24/KK

A lábazati falak 30-as pincefalazóból készülnek.

Az épület teherhordó külső falai

POROTHERM, /vagy ezzel egyenértékű/ 30 N+F kézi falazóblokkból készülnek,

10cm vastag polisztirol hőszigetelő rendszerrel.

A válaszfalak

POROTHERM /vagy ezzel egyenértékű/ 10 N+F válaszfallapokból készülnek.

## 3./ Kémények szellőzők

A nappaliban lévő, tartalék fűtés számára megfelelő kandalló kéménye SR16 jelű SCHIEDEL kéményelemekből készül, a kémények kitorcolását tetőkibúvón át lehet megközelíteni. A zárt égésterű kazán égéstermék elvezetése a tetőre kivezetett szerelt kivitelű kettősfalú füstcsővel történik. A kamrák szellőzése falba épített szellőzőrácsra át történik.

## 4./ Födémek, vízszintes szerkezetek

Földszint feletti 60cm tengelytávú „E” gerendás beton béléselemes szerkezet, 5,0cm felbetonnal, a 6,6m-es fesztávon gerendakettőzéssel épül. A záró födém tetőszerkezettel egybeépített faszerkezetű, lécvázra szerelt 12,5 mm-es gipszkarton alsó borítással. Koszorúk, gerendák, oszlopok monolit vasbeton szerkezetek C16-24/KK betonból. A földszinti és tetőtéri padlókonstrukciók úsztató réteggel készülnek C 12-16/KK betonból

## 5./ Lépcsőszerkezet

A húzott lépcső C 16-24/KK monolit vasbeton szerkezetű, kerámia burkolattal, falazott mellvédfallal.

## 6./ Tetőszerkezet

A 60 cm-es ereszkülső, csüngő ereszes fedélszék nyeregtetős szerkezetű. A 85 cm tengelytávú szarufák 7<sup>5</sup>/15 cm, a talpszelemenek 12/12 cm méretűek, a vb. koszorúhoz 1 m-enként M 16 szelemen csavarral lecsavarozva.

## 7./ Tető-héjalás

A 30 fokos dőlésszögű tetőhéjazat BRAMAC DUNA típusú betoncserép fedéssel készül. A vízelvezetés horganyzott acél függőeresz csatornával történik.

## 8./ Előtetők és teraszfedések

Az eladási árba beletartozik a főbejáratok előtetői, illetve a garázkinyúlás és a tárolós épület tárolójának tetőfedése. A kulcsrakész árba a teraszok fedése nem tartozik bele. Annak kivitelezési költsége a fedés méretétől függ, melyet a evő határozhat meg.

## 9./ Nyílászáró szerkezetek

A külső nyílászárók méretegységesített, hőszigetelő üvegezéssel ellátott, /5 légkamrás/ rendszerű, vagy ezzel egyenértékű profilrendszerből gyártott műanyagablakok, illetve terasz ajtók.  $K= 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ . A belső ablakkönyöklők gránitból vagy márványlapból készülnek.

Belső nyílászárók fenyőfa tokos, nyomott mintás lemezborítású ajtók, eloxált alumínium kilincsekkel, küszöbvel vagy kérésre anélkül.

## 10./ Külső térben alkalmazott anyagok, burkolatok

BRAMAC DUNA betoncserép	- téglavörös
Horganyzott acél ereszcsonna	
Kingston nemes vakolat	- alul sötét, felül világos-sárga színben fehér elválasztó profillal
Lábazati szín	- betonfesték
Pácolt fenyőfa szerkezetek	- gesztenye színben-ereszdeszkázat, korlátok, utcai kerítésléc
Műanyag nyílászárók	- fehér műanyag
Fagyálló gress lap	- teraszok, külső lépcső burkolata /burkolólap eladási árban kalkulált bruttó ára: 2.000,-Ft/ m <sup>2</sup> /
Külső ablakkönyöklők	- 2,0 cm vtg gránit

## 11./ Belső térben alkalmazott anyagok, burkolatok

### Padlóburkolatok:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| kerámia           | - nappali, konyha, tároló, előtér, lépcső, közlekedők, fürdő, zuhanyzó<br>/burkolólap bruttó ára: 2.000,- Ft/m <sup>2</sup> / |
| laminált parketta | - szobák, /bruttó ára: 2.000,-Ft/m <sup>2</sup> /   |

### Falburkolatok:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| csempézett         | - fürdő, zuhanyzó 2,10 m magasságig burkolva<br>konyha, alsó-felső bútor között 60cm sávban burkolva<br>/ burkolólap bruttó ára: 2.000,- Ft/ m <sup>2</sup> / |
| diszperziós festés | - további helyiségek  |

### Mennyezet:

- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| diszperziós festés | - tetőtér és földszint helyiségei |
|--------------------|-----------------------------------|

## 12./ Festés, mázolás

A tető faszerkezetei gomba és rovarkár elleni faanyagvédő szerrel kezelték. Deszka burkolatok, eresz és homlokdeszkázat, korlát és kerítésleéc gesztenyeszínű kültéri lazúr festékekkel kezelték.

Belső nyílászárók selyemfényű Trinát vagy Lazurán festékekkel mázoltak, belső falfelületek és mennyezet vizes diszperziós festékekkel /Héra, Tilatex, Diszperzit / festettek fehér színben.

## 13./ Szigetelések

Talajnedvesség elleni szigetelés 1rtg. GV-3 bitumenes vastaglemez.

Talajon fekvő padlók 7cm vtg. lépésálló expandált polisztirol hőszigeteléssel, közbenső födémek 2cm vtg. polisztirol lépés/hang szigeteléssel készülnek, melyeket technológiai víz ellen PE fólia védi.

A padlásfödemen és a tetőtéri szarufák között 15,0+5,0cm vastag kőzetgyapot hőszigetelés készül.

Külső vasbeton szerkezetek előtt 10cm vtg. polisztirol hőszigetelés kerül elhelyezésre.

Homlokzaton 10cm vtg. polisztirol hőszigetelés készül.

A homlokzati szigetelés a lábazat szigeteléseként továbbnyújtásra kerül.

## 14./ Villanszerelés

Energia ellátás légvezetékekkel biztosított, fogyasztásmérők az első lakás garázs külső falába kerülnek elhelyezésre. Ide érkezik légvezeték a csatlakozó fővezeték, tetőtartón keresztül.

A szerelés süllyesztetten, padlóban és falhoronyban elhelyezett műanyag védőcsőbe húzott MCU vezetékkel történik. Az érintésvédelem nullázás, kiegészítve áramvédő kapcsolóval.

Lakásonként 1x32A biztosított az eladási árban.

A lakás elosztó tábla a fsz. előtérben kerül elhelyezésre, melyből a következő áramkörök indulnak:

- hűtő- fűtő készülékek,
- vagyonvédelem központja
- világítási áramkörök
- dugaszoló aljzatok
- konyhai berendezések, elszívóval, elektromos tűzhellyel
- mosó és szárító gép

**Telefon, TV** hálózat részére MATÁV-UPC kábel épületbe való becsatlakozása légvezetékekkel

készülhet az első lakásra (a szolgáltató feladata). A tetőtartóra, fali horogra csatlakozás után, az első lakás garázs falára érkezik, és itt osztható szét a két lakáshoz. A hátsó lakáshoz KPE csőbe kerül a tv, telefon kábel.

A TV, telefon osztása a fsz. előtérben történik, süllyesztett dobozban.

Valamennyi lakóegységben / nappali és hálósobák / 1-1db csatlakozási pont kerül kiépítésre, TV aljzattal szerelve. Telefon csatlakozó 1-1db készül a földszintre, illetve az emeletre.

A kaputól becsengetési lehetőség készül. Kaputelefon kialakításra lehetőség van, de az eladási ár ezt nem tartalmazza. A nagykapu elektromos működtetéséhez 230V-os kábel kiállítás biztosított.

**Vagyonvédelmi** hálózat részére a földszinti helyiségekben és a tetőtéren összesen 5 db mozgásérzékelő részére, a földszinti előtérben és tetőtéri közlekedőben 1-1 db kezelő panel részére, a bejárati ajtónál nyitásérzékelő részére védőcsövezés kerül kiépítésre, vezetékek behúzásával. A riasztó szerelvényezést az eladási ár nem tartalmazza.

**Világítás** - minden helyiségben, valamint teraszon, bejáratnál 1-1 db világítás szerelvény részére hálózat kerül kiépítésre fehér PRODAX CLASSIC szerelvényekkel, lámpatestek felszerelése nélkül.

**Dugaszoló aljzat** – A földszinten 17db, a teraszon 1 db vízmentes, a tetőtéren 15db összesen 33db dugaszoló aljzat részére kerül hálózat kiépítésre PRODAX CLASSIC szerelvényekkel.

## 15./ Víz-, csatorna szerelés

Az ingatlanon 1 db víz és 1 db csatorna bekötés készül, lakásonkénti vízmérővel, épületen belül. A vízóra aknában lévő vízórától a lakás vízórájáig, KPE csővezeték kerül kiépítésre. Az épületek kerti csapja a terasz oldali homlokzaton kerül elhelyezésre. Az épületbe főelzáró kerül. A gerinc vezeték a lakásokig KPE, a padlóban és falban vezetett hálózat ötrétegű műanyag csőből kerül kiépítésre a következő vizes berendezési tárgyak részére: mélyöblítésű hátsó kifolyású Alföldi WC, műanyag alacsony szerelésű tartállyal, lemez fürdőkád 150 mm hosszú, lemez zuhany tálca 90x90, Alföldi 55 cm egy lyukas mosdó, egy tálcsás rozsdamentes mosogató, mosógép és mosogatógép csatlakozás. A csaptelepek Mofém Teka junior típusúak. A meleg vizet és a fűtést zárt égésterű Saniuer Duval Renova mini vagy Semia kombi fali kazán biztosítja a teljesítményektől függően, nappaliban elhelyezett termosztát szabályozással.

## **16./ Fűtésszerelés**

A fűtés a vevő kérésére változhat radiátor-, padló-, fal-, mennyezetfűtés.

A fűtési vezeték anyaga ötrétegű műanyagcső, a radiátorok vaslemez anyagúak. A fürdőszobában törököző szárítós radiátor kerül beépítésre.

## **17./ Gázszerelés**

Engedélyezett gázterv alapján az ingatlanon 1,0 db gázbekötés készül, lakásonként 1 db mérőcsatlakozási hely, valamint 1db zárt égésterű kombi kazán, ha a Fővárosi Gázművek engedélye alapján a gáztűzhely részére csatlakozási hely kerül kiépítésre. A gázmérő a terv szerint kerül elhelyezésre.

## **18./ Épület körüli járda, személybejáró, gépkocsi behajtó és beálló**

Az épületek főbejárataihoz a személybejáró szakasz 80cm széles viacolor térburkolattal készül szürke színben. Az épület mellett 50cm széles járda tömörített kavicsfeltöltéssel készül vagy igény szerint betonnal. A gépkocsi behajtók részére /2,7mX5m és 2,7X22m/ illetve a hátsó épület gépkocsi beállója részére /2,7x5m/ murvaterítés készül. A murvaterítésekre viacolor felületképzés külön ajánlatban kérhető. A tetőről lefolyó esővíz az ejtővezetékek járda alatti kivezetésével kerül elvezetésre az épülettől.

## **19./ Utcafronti kerítés**

A utcai kerítés lábazat ZS-20 zsalukőből 40cm magasságban, oszlopok ZS 25/25 oszlop zsalukőből 1,8m magasságban készülnek, 1 db 320/180cm méretű kétszárnyú, nyíló szárnyas kapu, és 1 db 100/180cm méretű személybejáró kapu készül. Az elektromos működtetéshez védőcsövezés kerül kiépítésre, vezetékvezést az eladási ár nem tartalmazza. A kerítésdeszka tartó szerkezete és a kapuk 40/40/2mm zártszelvényből készülnek, 9/2cm méretű 5,0cm-enként cseresznye színű lazúr festékekkel kezelt fenyőfa deszkaborítással. Az oszlopok és a falak lábazat fölötti része vakolt és a ház színével megegyező nemes-vakolattal, a lábazat lábazati cementvakolattal és betonfestékekkel készül, a ház lábazatával megegyező színben. Az oszlopok tetején színes járdalapok kerülnek elhelyezésre.

Az utcafronti kerítésbe jelölt kukatároló nem kerül megépítésre az épületek szeparáltsága miatt.

## **20./ Oldalsó kerítések**

A telek jobb és bal oldali kerítése 20cm magas zsalukő lábazattal 40/40/2 mm zártszelvény oszlopokkal 1,50m drótfonattal készül.

A kizárólagos használatba tartozó telekrészeket elválasztó kerítést az eladási ár nem tartalmazza.

## **21./ Tereprendezés, kertépítés**

Az eladási ár a durva gépi tereprendezést, az építési törmelék elszállítását, a terület kitakarítását és planírozását tartalmazza. Kertépítést, termőfölddel való feltöltést, füvesítést, növények, fák telepítését, stb. nem tartalmazza.

## 22./ Közműbekötések

Az eladási ár a víz, csatorna, gáz, elektromos bekötéseket tartalmazza a közműtársaságok által meghatározott és biztosított mértékben.

Víz: 1 db NA 25 mm bekötés NA 20 mm-es mérővel lakásonként

Csatorna: szennyvíz mennyiség 0,60 m<sup>3</sup>/nap/lakás

Gáz: teljesítmény 4,0 Nm<sup>3</sup>/h lakásonként

Csatlakozási nyomás: 0,1- 0,05 bar

Villany: 1x32 Amper/ lakás

A mérőórák átírási költségei Vevőt terhelik.

## 23./ Egyéb

Vevőnek lehetősége van a megadott értékhatáron belül a burkoló anyagok, a vizes és elektromos szerelvények valamint a festés színek kiválasztására. Értékhatár feletti igény esetén a többletköltség Vevőt terheli, mely a beszerzéskor vagy megállapodás szerint a végelszámolásnál esedékes! Igény esetén és külön szerződés alapján vállalkozó kivitelez plusz munkákat, mint garázs, tároló építése, teraszok feletti tetőfedés, megújuló energiákra épülő fűtés-hűtés rendszer kialakítása, stb.

## 24./ Fél-kulcsrakészség

A fél-kulcsrakész állapot kívülről kulcsrakész épületet és földszinti kulcsrakészséget jelent, tehát lakható, költözhető, tereprendezt állapotot. Az emeleti szint üresen marad.

Ez az alábbiakat jelenti:

- Elkészül: emeleti földem és parapetfal, tetőszerkezet, cserépfedés, tetősík ablakok és külső nyílászárók, francia-erkély, külső homlokzat, kandallókémény, turbó-cirkó készülék elhelyezése a terv szerinti helyén, a fürdőszobai falszakaszra rögzítve /kizárólag ez a szakasz épül ki a válaszfalak közül/, épületgépészeti kiállások.
- Nem készül el: válaszfalak, aljzatbeton, vakolás, víz-, gáz-, fűtés-, villanszerelés, szigetelések, gipszkarton építések, burkolás, festés.



**Minőség - Magyar**  
Építőipari és Ingatlanberuházási Bt.

**Minőség Magyar**  
E-Book 1-11  
Óvakodj a kivitelezőtől!

**Minőség-Magyar Bt.**  
1171 Bp. Strázsahegy u. 49.  
+3630-522-1099 /értékesítés/  
+3630-999-9073 /építés/

**online elérhetőségek**  
[www.minosegmagyar.hu](http://www.minosegmagyar.hu)  
[info@minosegmagyar.hu](mailto:info@minosegmagyar.hu)

**Igény esetén a további  
anyagokat tudjuk küldeni  
emailen:**

## **JOLLY-JOKER PROJEKT**

- + Tervdokumentáció**
- + Kivitelezési és fizetési ütemterv**
- + Helyszín fényképei**
- + Legutóbbi átadott lakások fényképei**

**Írjon vagy hívjon bizalommal!**

**Értékesítés: Magyar László**

**+3630-52210**

**[info@minosegmagyar.hu](mailto:info@minosegmagyar.hu)**

**[www.minosegmagyar.hu](http://www.minosegmagyar.hu)**