



**GARANTÁLT
CSALÓ HÁZAK!
LEGJOBB ÁR**

4

JOLLY-JOKER PROJEKT



SZABAD

ELKELT

**KERTES, ÖNÁLLÓ, SZEPARÁLT
CSALÁDI HÁZAK**

+3630-522-1099

1-es ház: 98m², 25,9MFt



ELKELT

Nappali+3szoba+garázs,
260m²-es telekhányad

JOLLY-JOKER

4

PROJEKT



2-es ház: 94m², 25,9MFt



SZABAD

Nappali+4szoba,
367m²-es telekhányad

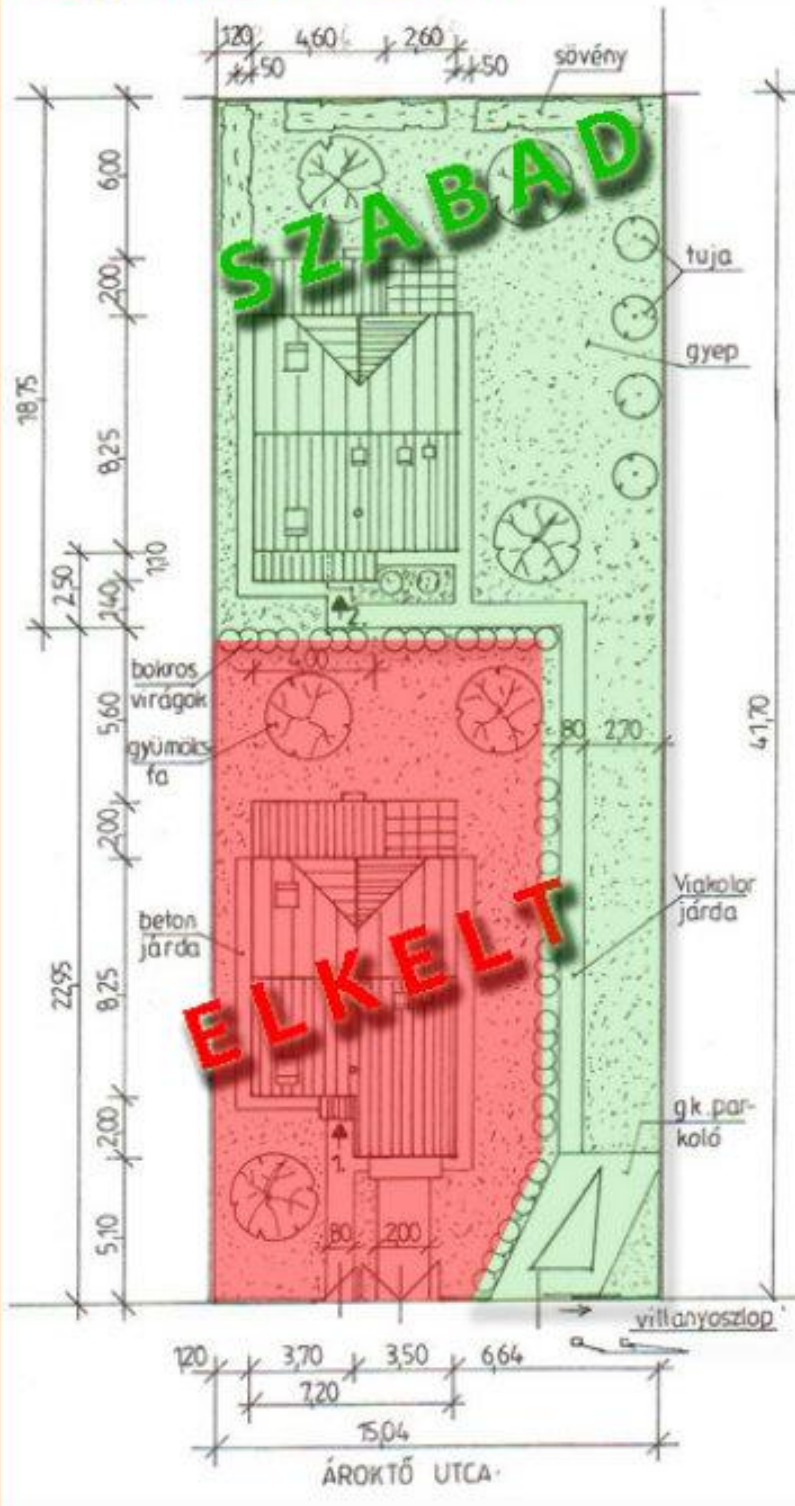
JOLLY-JOKER

4

PROJEKT

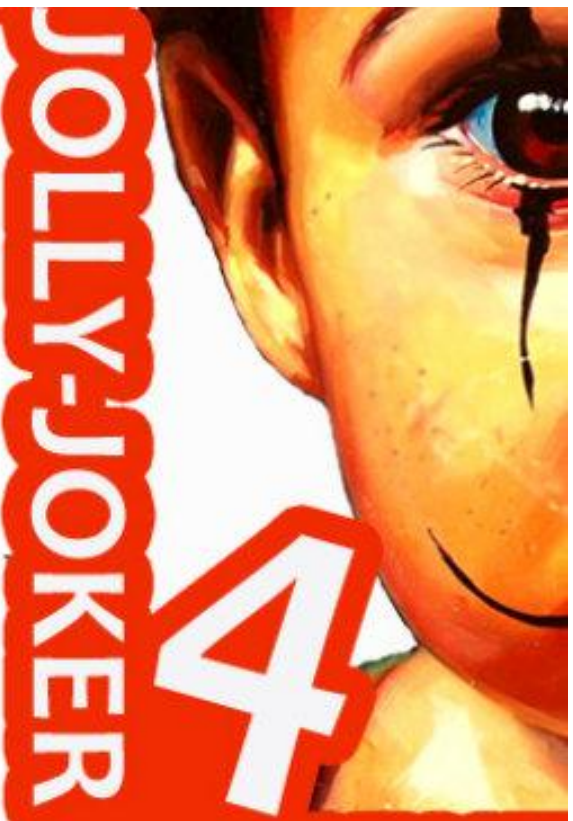


**ÚJ, ÖNÁLLÓ CSALÁDI HÁZAK,
NÍVÓS KÖRNYEZETBEN, RÁKOSLIGETEN!
SZEPARÁLT ELHELYEZÉS
átjárás nélkül!**



SZABAD

ELKELT



JOJLY-JOKER 4 PROJEKT

- 94m²
- nappali+4szoba
- duplakomfort
- extra hőszigetelés
- A-s tanusítvány
- 14m²-es terasz
- 367m²-es telekhányad
- külső tároló

25,9Mft!!

ÉPÍTKEZÉS



JOLLY-JOKER

4



1172 Bp. Ároktő 33.

PROJEKT



**É
P
Í
T
K
E
Z
É
S**



INFRASTRUKTÚRA

a) Közlekedés: Legközelebbi buszmegálló: Diadal utcában /300m/, Szent Imre herceg úton /400m/, Ferihegyi úton /500m/. Buszok: 176E, 276E, 998, 98, 198, 146, 146A. Rákoscsaba újtelep máv állomás 400m-re, Keleti pályaudvarra a járat 19 perc alatt közlekedik. Az új Mo-ás szakasz autóval kb. 3-4 perc távolságban. Ferihegyi reptér autóval 10 perc.

b) Oktatás, művelődés, vallás: Gregor József általános iskola /300m/, Gesztenyés Óvoda /300m/, Bóbita Óvoda /1km/ további középiskolák és gimnáziumok a kerületben. Csekovszky Árpád Művelődési Ház /500m/, Római katolikus templom /300m/, Gózon Gyula színház /1km/.

c) Egészségügy: Gyógyszertár /300m/. 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 Mo mellett /5km/, közvetlen közelben /300m/ kis bevásárlóközpont CBA-val, fodrász, kávézó, pékség. 500m-en belül virágüzlet, cukrászda, étterem, teniszpálya. Kerületben még Aldi, Lidl, Tesco, Baumax, Spar, Penny, Plussz, Home Center. Uszoda, strand, piac és bevásárlóközpont. Csekovszky Művelődési házban /500m/ működik az Önkormányzat kihelyezett okmányirodája és ügyfélszolgálat is.

e) Természet: Kiváló horgászó és lovas-quad farm található a XVII. kerületi Rauch üdítőtelep mellett Rákoscsabán. Autóval 5 percre található a XVI. kerület irányában a kerületszerte kedvelt Naplás-tó és a hozzá tartozó természetvédelmi terület, ahová kellemes kirándulást szervezhet családjával. Ecsér 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, madárcsicsergés között. Mi örömmel lakunk itt, tegye ezt Ön is!



**Referencia projekt 2011-ben
1171 Bp. Nógrádkövesd u. 5.**



Referencia projekt 2011-ben 1171 Bp. Nógrádkövesd u. 5.



**Referencia projekt 2011-ben
1171 Bp. Nógrádkövesd u. 5.**



ÚJ, ÖNÁLLÓ CSALÁDI HÁZAK, NÍVÓS KÖRNYEZETBEN, RÁKOSLIGETEN!

Önálló kertés házak remek helyen, kiváló infrastruktúrával, teljes szeparáltsággal, verhetetlen áron a megafejlesztésekkel teli XVII. kerület zöldövezetében, Rákosligeten, csöndes kertvárosi környezetben.

Az Ároktő u. 33. szám alatt épül a Jolly-Joker4 projekt, melynek specialitása, hogy a vásárlók rugalmasan beleszólhatnak a kivitelezésbe. A Joker harmadik állomásaként ugyanilyen két önálló házat építettünk a Nógrádkövesd u. 5. szám alatt, mely referenciaként megtekinthető.

EGYEDÜLÁLLÓ, PIACVEZETŐ AJÁNLAT A BERUHÁZÓTÓL. ALAKÍTSA ÖN ÁLOMOTTHONÁT, SAJÁT IGÉNYEINEK MEGFELELŐEN. NÁLUNK MEGTALÁLJA A SZÁMÍTÁSÁT. NÉZZE MEG MÁR MEGÉPÜLT HÁZAINKAT, MERÍTSEN ÖTLETEKET ÉS MI MEGVALÓSÍJTJUK ELKÉPZELÉSEIT.

Mindkét házra jellemző:

- Energiatanúsítvány besorolása: A-s minősítésű
- I. osztályú minőség, energiatakarékos, gazdaságos kivitelezés, extra hőszigeteléssel /aljzatban 7cm hőszigetelés, épületen 10cm dryvit hőszigetelés, 1.0-ás hőszigetelésű nyílászárók, tetőtérben 20cm-es szigetelés, lábazatszigetelés/.
- Gázkimaradás ellen schiedel kandallókémény.
- Földszint és emeleti szint, duplakomfort.
- Franciaerkély, terasz, autóbeálló, beépített garázs vagy garázs opció.
- Igény esetén kétgenerációssá alakítható.
- ZÖLD HÁZ opcióban kérhető az épület komplett kiépítése megújuló energiákkal a fűtés-hűtés kiváltására!
- Cégünk 13 éves, referenciáink bármikor megnézhetőek.

1-es ház /utca felőli garázsos épület/

A 627m²-es összközműves telek első részében épül 260m²-es telekrészen, a 98m²-es, garázsos, nappali + 3 vagy 5 szobás/ha a garázból 1 illetve 2 szoba kerül kialakításra/ családi ház. **ELKELT**

2-es ház /hátsó épület/

A 627m²-es összközműves telek hátsó részében épül 367m²-es telekrészen, a 94m²-es, nappali + 4 szobás családi ház. KULCSRAKÉSZEN: 25,9MFt. **SZABAD**

Az épülő házak többféle készületségben is megvásárolhatóak. Minimum készületség a szerkezetkészység. A minimum és maximum készületség közötti bármely kivitelezési szint megoldható megállapodás alapján.

Tegye fel kérdéseit emailen, vagy hívjon minket bizalommal. Kérésre küldünk további rajzokat, műszaki leírást, infrastruktúra leírást, fizetési ütemezést, referenciacsokrot, szerződéscomag mintát.



MŰSZAKI LEÍRÁS ÉS KULCSRAKÉSZSÉG RÉSZLETES LEÍRÁSA
Budapest XVII. Ároktő utca 33. 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 kitorkolását tetőkibúvón át lehet megközelíteni. A zárt égésterű kazán égéstermék elvezetése a tetőre kivezetett szerelt kivitelű kettősfalú füstcsővel történik. A kamrák szellőzése falba épített szellőzőrácsos 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 úszató 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 ereszkiülésű, csüngő ereszes fedélszék nyeregtetős szerkezetű. A 85 cm tengelytávú szarufák 7⁵/15 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 betoncserep 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 vevő 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 ereszcatorna	
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 ² /
Külső ablakkönyöklők	- 2,0 cm vtg gránit

11./ Belső térben alkalmazott anyagok, burkolatok

Padlóburkolatok:	
kerámia	- nappali, konyha, tároló, előtér, lépcső, közlekedők, fürdő, zuhanyzó /burkolólap bruttó ára: 2.000,- Ft/m ² /
laminált parketta	- szobák, /bruttó ára: 2.000,-Ft/m ² /
Falburkolatok:	
csempézett	- fürdő, zuhanyzó 2,10 m magasságig burkolva konyha, alsó-felső bútor között 60cm sávban burkolva / burkolólap bruttó ára: 2.000,- Ft/ m ² /
diszperziós festés	- további helyiségek
Mennyezet:	
diszperziós festés	- tetőtér és földszint helyiségei

12./ Festés, mázolás

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

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

Külső vasbeton szerkezetek előtt 5cm vtg. polisztirol hőszigetelés kerül elhelyezésre.

Homlokzaton 10cm vtg. polisztirol hőszigetelés készül.

A homlokzati szigetelés folytatása a lábazon 2cm XPS lábazati szigeteléssel készül.

14./ Villanszerelés

Energia ellátás légvezetékekkel biztosított, fogyasztásmérők az első lakás garázs külső falába kerülnek elhelyezésre. Ide érkezik légvezetéken 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 hálószobák / 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 védőcsővezés 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.

Dugaszó 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-25 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 festéssel kezelt fenyőfa deszkaborítással. Az oszlopok és a falak lábazat fölötti része vakolt és a ház színével megegyező nemesvakolattal, a lábazat lábazati cementvakolattal és betonfestéssel 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 bal oldali kerítése elkészült, a meglévő kerítések újjáépítése külön ajánlatban kérhető.
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 m³/nap/lakás

Gáz: teljesítmény 4,0 Nm³/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 beszerzőkor vagy megállapodás szerint a végelszámolásnál esedékes! Igény esetén és külön szerződés alapján vállalkozó kivitelez plusz munkálatokat, mint garázs, tároló építése, teraszok feletti tetőfedés, megújuló energiákra épülő fűtés-hűtés rendszer kialakítása, stb.

24./ Szerkezetkésztség

A szerkezetkész állapot az alábbi ütemeket tartalmazza:

Alapozás, lábazati falak, szerelőbeton, főfalak, födém felbetonnal, tetőszerkezet cserépfedéssel, bádogozás, épített Schiedel kémény, lépcsőfeljáró, csatorna-, víz-, villany kiállások, tereprendezett munkaterület átadása

25./ Fél-kulcsrakészség

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

Ez az alábbiakat jelenti:

- Elkészül: emeleti födém 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.