



338м2

Городская резиденция
Дом Клейна
Хамовники



Действительно редкое предложение

- ✓ В сердце Хамовников с первоклассной инфраструктурой в шаговой доступности
- ✓ Исторический дом от знаменитого архитектора Р. Клейна
- ✓ 4-ый из всего 5 этажей
- ✓ Вид в тихий двор и сквозной на пруд
- ✓ В доме всего 13 квартир на 10 собственников
- ✓ Фасад из клинкерного кирпича
- ✓ Медная крыша
- ✓ Площадь квартиры 338 м2 (360 м2 с балконами и антресолями)
- ✓ Идеально правильная форма с окнами на три стороны света
- ✓ Гармоничные пропорции и практичность планировки
- ✓ Высокие потолки 3.9-4.4м
- ✓ Панорамные окна из натурального дуба
- ✓ Дизайнерский ремонт и мебель
- ✓ Две системы приточно-вытяжной вентиляции и центральный пылесос
- ✓ Огромная лоджия и два балкона
- ✓ Машинместа, кладовые и красивое лобби

каждая из этих характеристик ценна сама по себе, а их сочетание уникально

Приобретая эту квартиру Вы получаете качество жизни в городской резиденции - дом Клейна это тихий зелёный остров в самом центре Хамовников, идеальный баланс между динамикой города и покоем загородной жизни.

Это также уникальная инвестиционная возможность - современного жилья такой этажности в центре города единицы и новых подобных проектов не предвидится.



Престижный адрес и инфраструктура

Дом Клейна по адресу ул. Усачёва д. 11К расположен в самом сердце Хамовников - без преувеличений лучшего для семейной жизни центрального района Москвы. В этой части Хамовников нет офисов и шумных торговых центров – в нем преобладает престижная жилая застройка, что избавляет Вас от трафика и суеты маятниковой миграции.

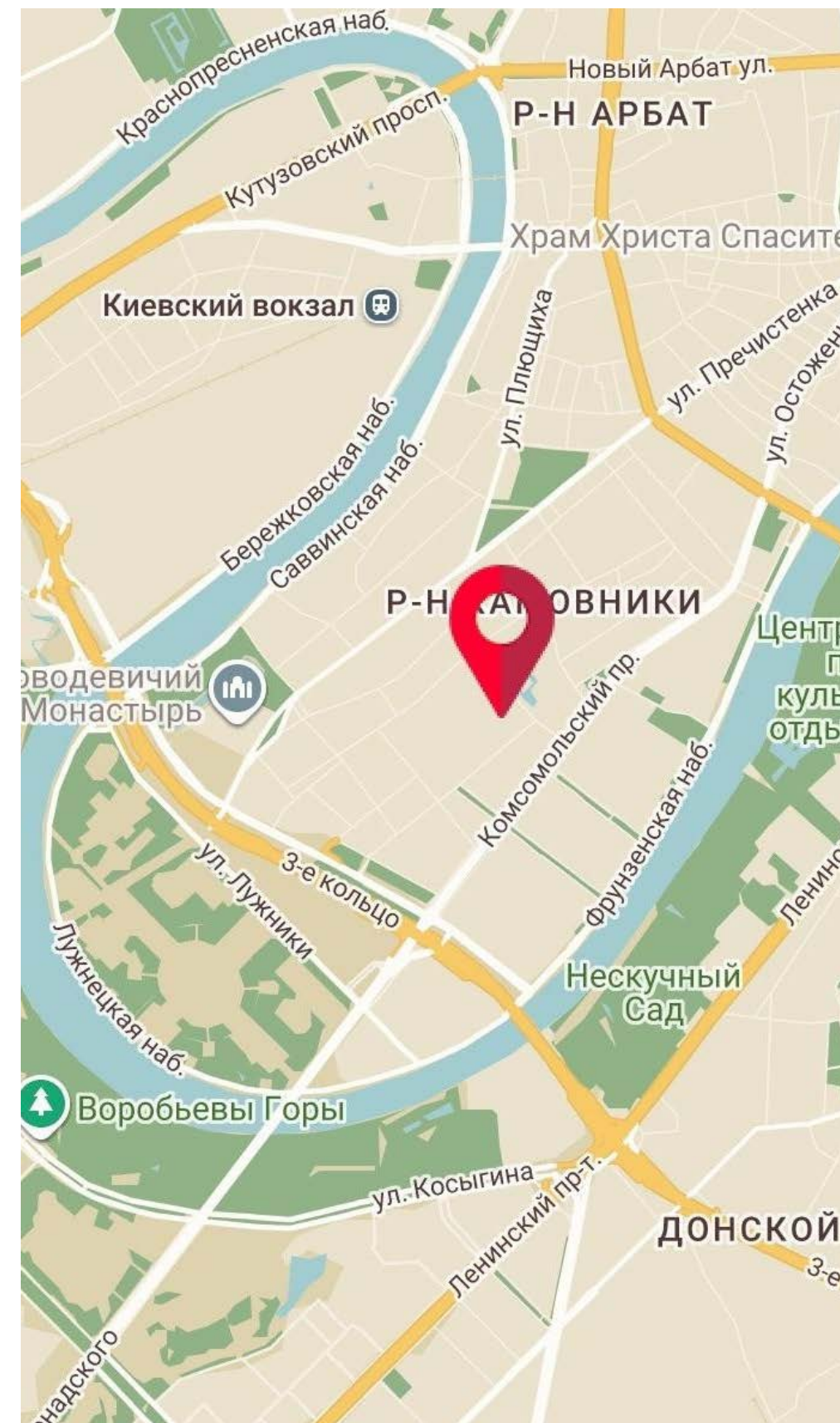
Вашим детям доступны отличные детские сады и школы, включая две из лучших в Москве – лицей 1535 и школу 57, а дух и физическую форму им поможет поддержать первоклассная спортивная инфраструктура ДФК Труд, Лужников и других спортивных центров и секций района.

Вы в самом центре города, но вместе с тем в шаговой доступности от дома прогулочная зона вокруг пруда Садовых кварталов, зелень и свежесть парка Трубецких и сквера Девичьего поля, умиротворенность Новодевичьего монастыря, беговые дорожки Лужников, простор и променады Фрунзенской набережной и лесопарковая природа Нескучного сада.

Список расположенных рядом ресторанов, современного ритейла (включая Усачёвский рынок), спортивных клубов (в World Class Хамовники можно пройти в халате и тапочках через подземный паркинг), премиальных бьюти-клиник и СПА-салонов (в том числе знаменитые Усачёвские бани прямо напротив дома) впечатляет.

Также в непосредственной близости, в историческом районе Пироговских улиц, расположен крупнейший научно-медицинский кластер города, где сосредоточены медицинские ВУЗы, государственные клинические институты и частные клиники - Детская клиническая больница, Сеченовский университет и многие другие.

За несколько минут можно дойти до станций метро «Фрунзенская» и «Спортивная», а автомобилистам обеспечен выезд через подземный паркинг сразу на две улицы – Ефремова и Усачёва – чтобы далее удобно попасть на Садовое кольцо или ТТК.



Уникальный дом Клейна

Квартира расположена в жилом доме, на месте которого находилось здание заводоуправления работы выдающегося архитектора Романа Клейна, спроектировавшего Пушкинский музей, ЦУМ, Бородинский мост и ряд других выдающихся памятников архитектуры <https://ardexpert.ru/project/12563>. В силу архитектурной ценности была сохранена фасадная стена из тёмного кирпича четырёх оттенков со стороны ул. Усачёва, а вся остальная часть дома была полностью воссоздана в своем историческом облике, изначальных размерах и пропорциях.

Благодаря этому в доме всего пять этажей и 15 (по факту 13) квартир на 10 собственников - Вы покупаете не просто квадратные метры, и даже (с учетом высоты потолков) не кубические метры, а закрытый клубный формат жизни в сообществе таких же ценителей приватности и архитектурного наследия. Вы не будете тратить время на ожидание лифта или сталкиваться с потоком незнакомых людей - тишина и уважение к личному пространству одно из бесспорных преимуществ дома.

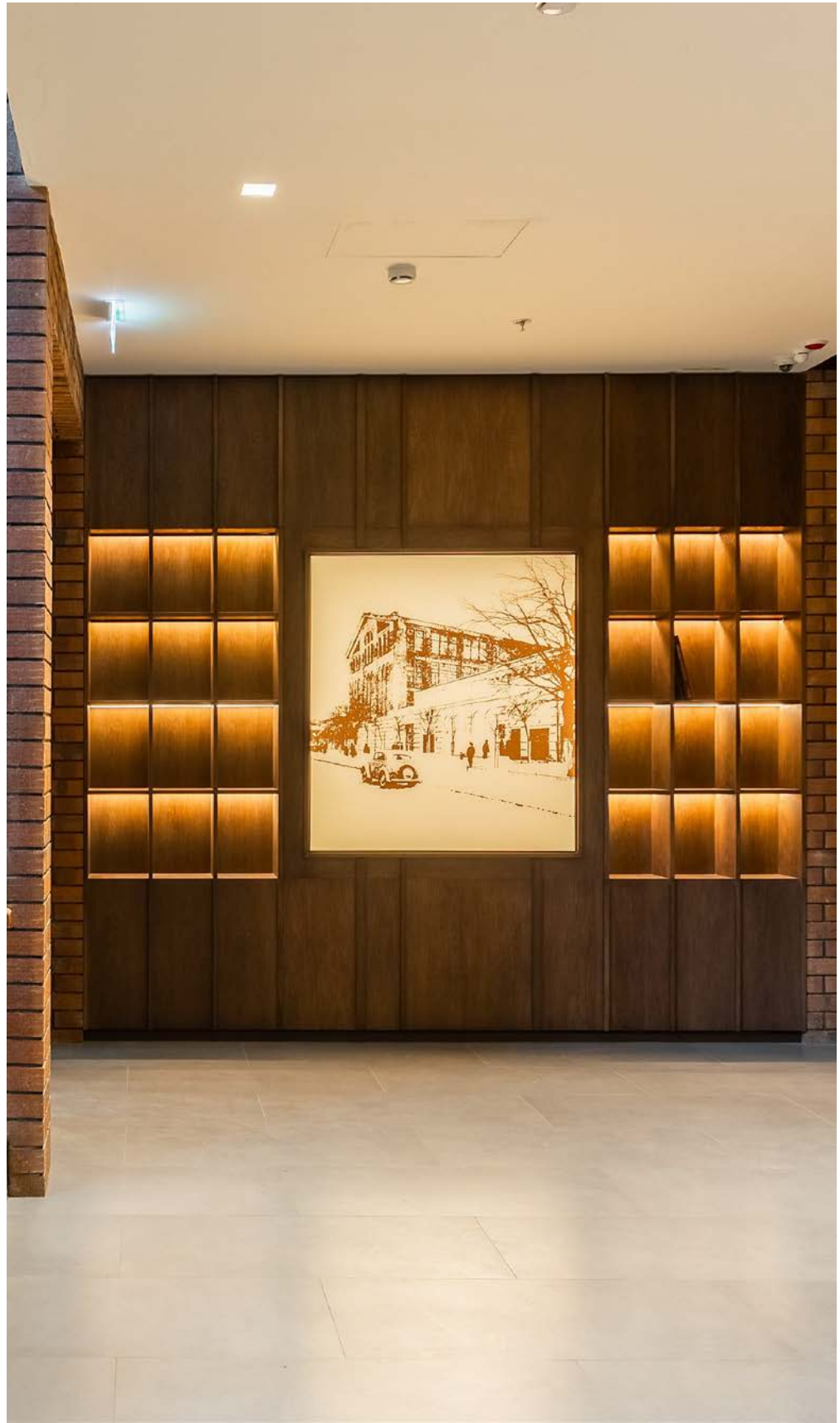
К списку уникальных достоинств также можно отнести огромные панорамные окна из натурального дуба, представительской высоты (от 4,4 м до 9 м) потолки, обрамленные немецким клинкером фасады и крышу из натуральной меди, которая благородно стареет и добавляет статусности.

Всё это дополнено инфраструктурой современного премиального жилого комплекса, включая кладовые и машиноместа с автомойками и дитейлингом на подземных уровнях, инженерное оборудование европейских производителей, дизайнерское лобби с книжными полками и атмосферой уютной гостиной.

Исторический характер дома дополнен современным, атермальным стеклянным фасадом со стороны двора, который архитектурно соединяет дом с соседними жилыми зданиями работы Сергея Скуратова, одного из самых известных современных архитекторов <https://www.skuratov-arch.ru/>.







Городская резиденция

Общая площадь квартиры составляет 338 м2, из которых 298 м2 на первом уровне и 40 м2 (~12% от общей площади) на втором уровне. Дополнительно к 338 м2 добавляются два балкона по 3 м2 каждый и две антресоли для хранения общей площадью ~ 18 м2 – итого более 360 м2 функциональности, стиля и внимания к деталям.

Такая площадь, в сочетании с идеально прямоугольной формой, окнами на три стороны, высокими потолками и профессиональным зонированием пространства, делают эту квартиру достойной альтернативой загородного дома – Вашей городской резиденцией.

В квартире выполнен качественный ремонт «для себя» в стиле современной классики, изысканной и не перегруженной деталями. Дубовый паркет, гипсовые карнизы, подогреваемые полы, система центрального пылеудаления, две системы приточно-вытяжной вентиляции (общедомовая и автономная) и многое другое. Ремонт был завершен год назад и находится в безупречном состоянии.

Панорамные дубовые окна от пола до потолка заливают светом каждый уголок, а два балкона и просторная лоджия станут Вашими любимыми местами для утреннего кофе и вечернего вина с видом в приватный зеленый двор.

В квартире идеально тихо.

Резиденция может попасть к Вам в состоянии «как есть» с мебелью, светильниками, текстилем и техникой – всем за исключением живописи, антиквариата и личных вещей.

Также на подземных уровнях имеются 2 кладовые по 6 м2 каждая, 1 мотоместо и 3 просторных машиноместа рядом с лифтом, с огромными шкафами для хранения и зарядками для электрокаров. Это отдельная опция, которая не предлагается по умолчанию, не входит в стоимость объекта и обсуждается дополнительно.



Гармония пропорций...

Первый уровень представляет из себя идеальный прямоугольник 14.1м шириной и 22.4м длиной с совокупной площадью ~ 322 м2 по внутреннему контуру внешних стен. Два открытых балкона для летнего столика и цветочных кашпо добавляют еще 6 м2

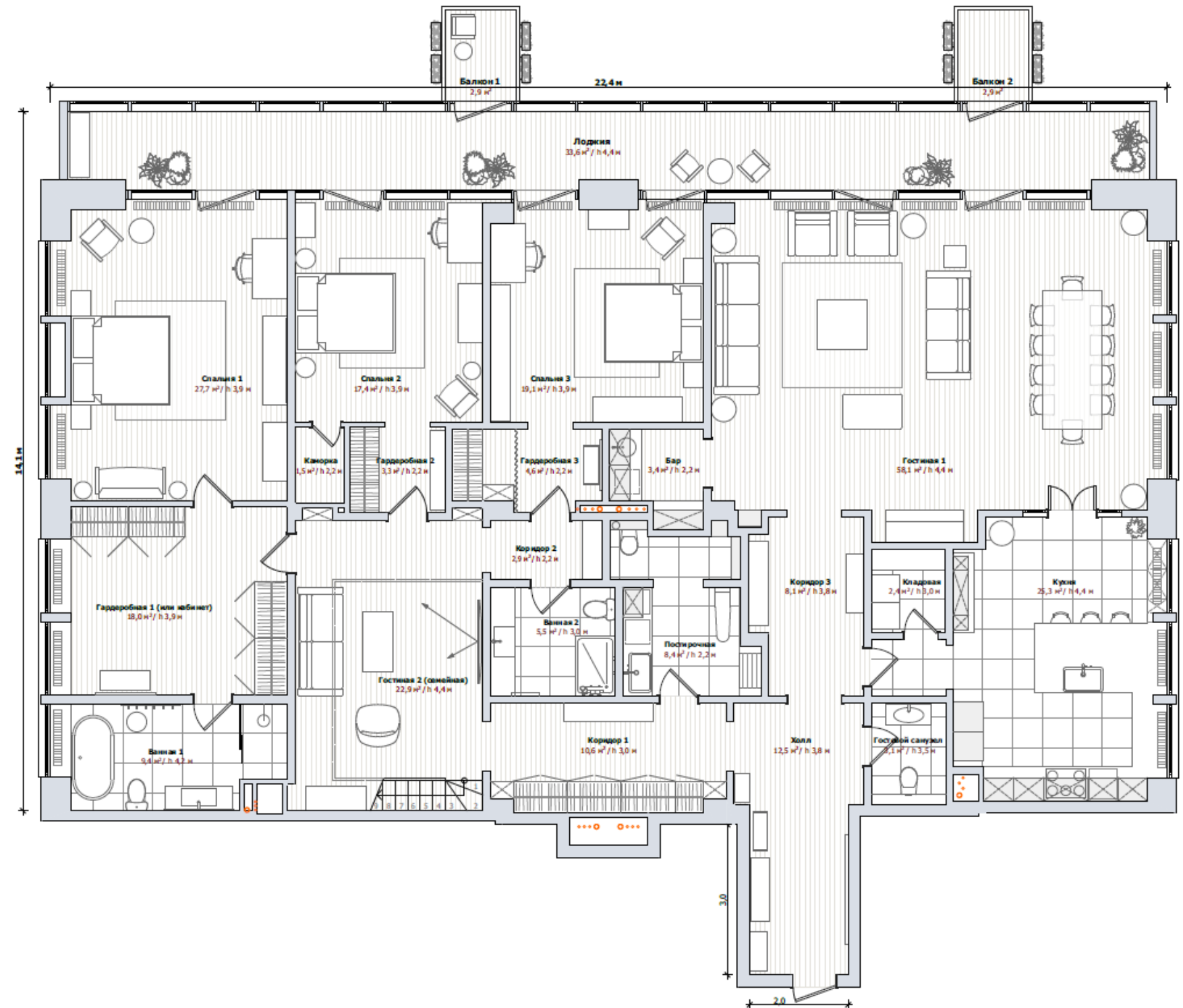
Высота потолков в жилых помещениях варьируется от 3.9 м в спальнях до 4.4 м в гостиной, что в совокупности с её площадью в почти 60 м2 делают гостиную идеальным местом для светских приемов, домашних концертов или детских праздников. Великолепная акустика заслуживает отдельного комплимента.

Кухня 25 м2, с кладовой, имеет два выхода – «парадный» в гостиную к столу на 12 персон и «рабочий» в холл.

Мастер-блок площадью 55м2 включает шикарную, достойную городской резиденции спальню, гардеробную (или по Вашему выбору кабинет) и ванную с окном.

На первом уровне находятся еще две просторные спальни, гардеробные, приватная «семейная» гостиная для уютных вечеров напротив ТВ и камина, бар с винными шкафами и посудомойкой, удобная постирочная и три санузла.

Выход на огромную лоджию с полом из лиственницы оборудован в каждой из жилых комнат – всего 6 дверей.



...и практичность планировки

Второй уровень площадью 40м² (что составляет менее 12% общей площади резиденции) грамотно и рационально оборудован путем занижения высоты потолков исключительно над нежилыми помещениями на первом уровне.

Изящная лестница с дубовыми ступенями приводит Вас в приватную библиотеку с книжными полками совокупной длиной почти 10 метров, где вы можете насладиться чтением или беседой.

Далее по ходу движения находится уютная, укромная гостевая спальня со своим санузлом, которая также может быть спальней для прислуги или дополнительной детской.

Техническое помещение с автономной системой приточно-вытяжной вентиляции скрыто за драпированной зеркалом дверью и ему обеспечена абсолютная звуконепроницаемость.

В дополнение к 40 м² на втором уровне расположены две кладовые площадью 13 м² и 4.5 м² - их площадь не включена в подсчет общей площади квартиры 338 м² и идёт «бонусом» из-за неполноценной высоты потолков, что тем не менее не мешает в них комфортно попадать чтобы удобно хранить чемоданы или новогоднюю ёлку.

