

## СОВЕТЫ ДИЗАЙНЕРА



# КАК ВЫБРАТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ

СТАТЬЯ ПРЕДНАЗНАЧЕНА ДЛЯ ЛЮДЕЙ, КОТОРЫЕ ЗАДУМАЛИСЬ  
О ПЕРЕЕЗДЕ ИЗ КВАРТИРЫ В ОТДЕЛЬНЫЙ КОТТЕДЖ

Вы решили переехать из квартиры в коттедж. Очень важно не ошибиться с выбором нового дома, потому что продать его по справедливой цене будет гораздо сложнее, чем квартиру.

В первую очередь, проранжируйте для себя критерии выбора. Поделите их на 2 группы: постоянные и переменные. Переменные факторы — это те, которые мы в силах со временем улучшить. Постоянные — более важные, так как они останутся неизменными на протяжении ближайших лет. Их качество зависит от места расположения дома:

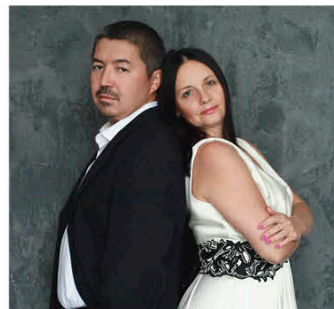
- транспортная доступность — качество подъездной дороги и расстояние до места работы;
- окружающая инфраструктура — наличие вблизи от дома детских и образовательных учреждений, поликлиник, магазинов и аптек, центров досуга и отдыха;
- окружающая природная и экологическая обстановка, внешняя панорама;

- инженерная инфраструктура — наличие газа, центрального водоснабжения и канализации;
- качество сотовой связи, интернета;
- размеры прилегающего земельного участка;
- социальная среда — насколько близки вам соседи по социальному статусу и духу.

Очень полезно перед приобретением дома пообщаться с соседями, расспросить их о проблемах. Они расскажут вам то, что вы никогда не услышите от продавца недвижимости.

Если рассматривается уже готовый дом, то постоянными будут характеристики строительства этого дома:

- материал постройки;
- этажность — наличие лестницы может создать неудобство для пожилого человека и маленьких детей;
- высота потолков — полноценный или мансардный этаж на верхнем уровне;



*Очень полезно перед приобретением дома пообщаться с соседями — они расскажут вам то, что вы никогда не услышите от продавца недвижимости.*

- качество системы отопления и теплоизоляции;
- разворот дома относительно сторон света и розы ветров.

Грамотное расположение дома относительно зимней розы ветров может значительно снизить трудозатраты владельца дома по уборке территории от снега.

Если вы приобретаете дом на этапе черновых работ, важно учесть, что внешняя коробка — это всего 20% от общей стоимости дома. Возьмем для примера строительство двухэтажного коттеджа площадью 200 кв. м. Заливка фундамента займет 1 месяц. Чтобы поднять стены и завести здание под крышу потребуются 2–3 месяца. Но это только начало работы. Монтаж систем коммуникаций и внутренняя отделка на практике занимает от года и больше. При этом есть четкая обратная зависимость между стоимостью возведения коробки и сметой отделочных работ. Недорогой керамзитоблок для возведения стен и дешевый труд низкоквалифицированных каменщиков в конечном итоге увеличивают стоимость штукатурных работ и расход штукатурки в несколько раз. Чтобы не купить «кота в мешке», перед покупкой коробки лучше обратиться к профессиональным отделочникам, которые составят бюджет предстоящих расходов на отделку. Признаки хорошего дома: основание фун-

дамента и перекрытия бетонные, бетонная лестница, толщина внешней стены из кирпича не менее 38 см. Оконные блоки должны иметь толщину профиля не менее 78 мм, каждое окно — иметь минимум одну поворотно-откидную створку. Потолки высотой не менее 3 м, полноценный верхний этаж вместо мансардного. Стены цокольного (подвального) этажа должны быть тщательно утеплены снаружи, иначе точка росы внутри помещения приведет к появлению конденсата и плесени. Изучите фундамент на предмет трещин и следов сырости. Проверьте выделенную мощность электроэнергии — на дом площадью 200 кв. м желательно иметь не менее 15 кВт. В наших широтах земля промерзает до 180 см, это нужно учесть при строительстве, чтобы зимой не возникло проблем с водоснабжением и канализацией. Водозаборная скважина должна быть утеплена. Проверьте исполнительные листы по инженерным системам, запросите акты скрытых работ. Запросите фото и схемы скрытых коммуникаций: электрики, труб, систем вентиляции. Изучите проект, по которому строился дом, кто его разрабатывал?

Если вы решили сами строить дом с нуля, у вас появляется отличная возможность выйти за узкие рамки типового жилья. Вы создаете план дома по своему вкусу: сами выбираете площадь комнат и высоту



потолков. Вы можете протянуть трубы водоснабжения и канализации в любом месте, поэтому вы ничем не ограничены в планировке ванной комнаты. Вы можете сделать окно в ванной или в крыше на мансардном этаже. Вы сами определяете, сколько света вам нужно — выбираете любой размер для оконных проемов, делаете эркерные или панорамные окна с выходом на террасу. В коттедже можно организовать помещения, которые тяжело представить в типовой квартире: каминную, бильярдную, спортзал, прачечную, мастерскую и даже кинотеатр.

В перспективе ваша жилая зона может расти постоянно, она ограничена лишь размерами вашего участка. Пристроенная терраса, отдельная беседка, мангальная зона, баня, гостевой домик или гараж, в который можно заходить напрямую из дома.

Главное, чтобы у вас на все нашлось время. Ведь уход за коттеджем включает в себя уход за самим зданием, постоянный контроль инженерных систем: отопление, электричество, водоснабжение, а также уход за территорией: стрижка газона, уборка опавших листьев, чистка дорожек от снега.

*Дизайн интерьера  
Евгения Губайдуллина  
Ремонт и отделка  
Азат Губайдуллин*

