

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Reformatio et renovatio

**A Debrecen, Kálvin tér 14. sz. társasház 11 lakással és
11 gépkocsitárolóval történő bővítése
a Darabos utcában**



TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Tisztelt Partnereink!

Egy rendkívüli projektbe kezdtünk néhány évvel ezelőtt, amely 2024. év végére valósággá válik és 11 lakásban kezdhet új életet, aki szeretne Debrecen város történelmi belvárosa kellős közepén csendes, modern, exkluzív lakásban élni, ahol szinte minden elérhető gyalogszerrel vagy villamossal. Ajánljuk figyelmébe az alábbiakban bemutatásra kerülő, megítélésünk szerint egyedülállóan kiváló és különleges lakásokat.

Kérjük tekintse meg ajánlatunkat és amennyiben ajánlatunk felkelti érdeklődését, várjuk szeretettel további beszélgetésre.



Üdvözlettel:

Debrecen, 2024.10.27.

Viktor László
ügyvezető

Dr. Dobrossy István
ügyvéd

Tartalomjegyzék

A helyszín.....	4
Kálvin tér utcakép 1912	5
A Református Kollégium.....	6
Szabályozási terv részlet	6
Google Utcakép.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Épület helyszínrajz	7
Darabos utcai homlokzat	8
Lakáslista.....	8
Garázsok ára.....	16
A projekt státusza	17
Az épület leírása.....	17
 A LAKÁSOK MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓI.....	 18
 Belső építészet.....	 19

A helyszín

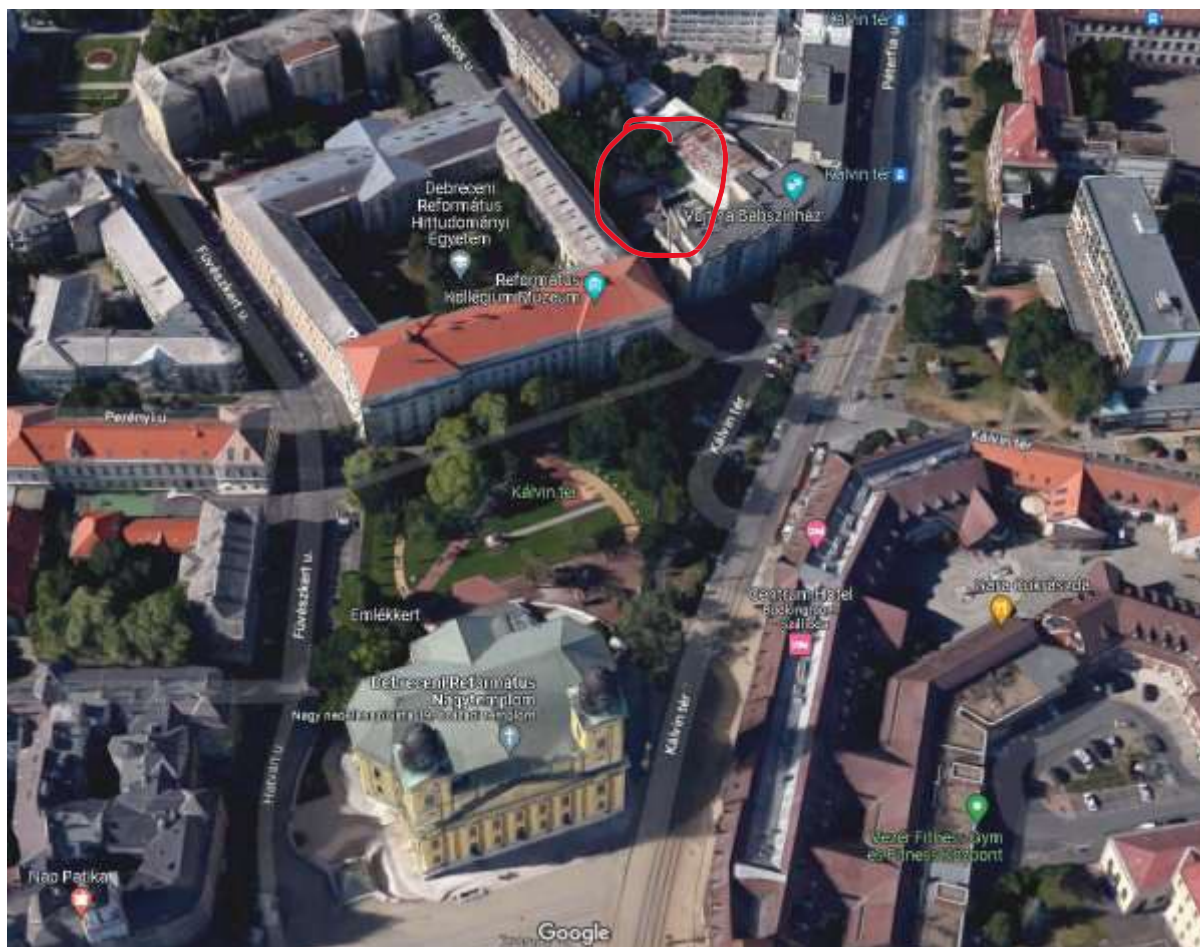
Az egyik legsikeresebb debreceni építész tervező-tanár, Mikolás Tibor az 1960-as években európai szintű modern épületeivel megtörte a honi közízlés korlátait. A debreceni Református Nagytemplom és a Református Kollégium közvetlen környezetébe a Kálvin tér 14. sz. alatt megépült lakóházzal hozta be az építészeti megújulást.

Nem tagadhatjuk, hogy a Darabos utca eleje az utóbbi évtizedekben lemaradt a belváros fejlődésében. A patinás környezet azonban végre felkeltette a befektetői érdeklődést. A Darabos utca elején megnyílt az új Hilton Garden Inn szálloda. De nem maradt foghíjas a szálloda és a Mikolás lakóház közötti terület sem. A most 60 éves épület egy neves tervező házaspár (Balázs Csaba és Vecsey Andrea, az egyik korábbi munkájuk az Egyetem-Tower) tervei szerint újul meg és bővül újabb 11 lakással, amelyek a Darabos utcából közelíthetők meg. Ez a 11 lakás úgy kapcsolja össze a két épületet, hogy a 60 év korkülönbséget észre sem vesszük.

A lakásokból pedig az 1538-ban alapított, ma már 210 éves klasszicista Református Kollégiumra tekinthetünk.

Az új szálloda és a most bemutatásra kerülő lakóház megreformálja az utcaképet, a modern és a klasszikus találkozása az utca díszburkolatával válik teljessé.

A háztól 500 m-en belüli távolságban minden városi infrastruktúra elérhető: város intézmények, éttermek, piac, színház, bevásárló központok. Tömegközlekedés szempontjából szintén centrális a hely, villamos és buszvonalak kereszteződési pontja.



A projekt helyszíne madártávlatból

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Kálvin tér utcakép 1912



Kálvin tér utcakép 2024



TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

A Református Kollégium



Szabályozási terv részlet



Ingtalanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

Darabos utcai homlokzat



A bővítés terjedelme a Darabos utcai homlokzaton: —

Lakáslista

A házban 11 lakás került kialakításra, amelyből kilenc lakás az új baloldali épületszárnyban van, kettő pedig a meglévő 2 emeletes épület fölé került. Két db lakás belső kétszintes kialakítású: H4, J4 lakások. Gépkocsi tárolási lehetőség az udvarból nyíló három szintes Klaus Multiparking rendszerű (www.multiparking.com.au/trendvario-6300/) 11 beállós gépesített garázsban van.

Az épület 95 %-os készütségben van.

emelet	lépcsőház	lakás jele	lakás m ²	terasz m ²	lakás+ terasz m ²	telekhányad
1. emelet	2. (új)	A1	62,23	15,11	77,34	8,4%
	2.	B1	64,7	7,63	72,33	8,3%
2. emelet	2.	C2	62,33	15,11	77,44	8,5%
	2.	D2	59,10	8,05	67,15	7,6%
3. emelet	2.	E3	62,35	15,11	77,46	8,5%
	2.	F3	65,14	7,63	72,77	8,3%
	1. (régi)	G3	43,41		43,41	5,3%
4. emelet	2.	H4	119,55	30,22	149,77	16,3%
	2.	I4	59,10	8,05	67,15	7,7%
	1. (régi)	J4	73	8,89	81,89	9,4%
5. emelet	2.	K5	59,98	15,97	75,95	8,5%

Az A, C, E H lakások az udvari szárnyban találhatóak, a B, D, F, I, K lakások a Darabos utcára néznek. A G és J lakások a régi lépcsőházból közelíthetők meg és utcai kilátással rendelkeznek. A H és J jelű lakások belső kétszintes kialakításúak.

A lakások és gépkocsibeállók bekerülési költsége

Az alábbi árak teljes műszaki tartalom kialakításra vonatkozó előzetesen kalkulált becsült árak, amelyeket Trixinvest Kft. úgy állapított meg, hogy még nem ismeri teljeskörűen a tényleges költségeket. Ahogy a tényleges költségek realizálódnak, a költségvetésben figyelembe vett tartalék keretek törlésre kerülnek és a lakás bekerülési árak csökkentésre kerülhetnek. Költségnövekedésre csak akkor lehet számítani, ha 2024-ben az inflációt meghaladó mértékű költségnövekedés következik be.

A lakások kiemelt infrastruktúrájú területen találhatók, neheztett építési környezetben jöttek létre, magas minőségi igényességgel épültek, ennek megfelelően az árak is magas, ami még nem tekinthető általánosnak legalábbis Debrecenben. Néhány éven belül azonban az árak fel nőnek erre az árszintre és néhány év múlva akár adómentesen is értékesíthetők. Az értéknövekedésük a lokáció miatt az átlag fölött várható.

A lakások magánszemélyek részére 5% ÁFA, a gépkocsibeállók 27 % ÁFA felszámításával kerülnek értékesítésre.

1. emelet A lakás: (udvarra néző) ár telekhányaddal 131,9 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+félterasz m ²	telekhányad
A1	62,23	15,11	69,785	8,4%



TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

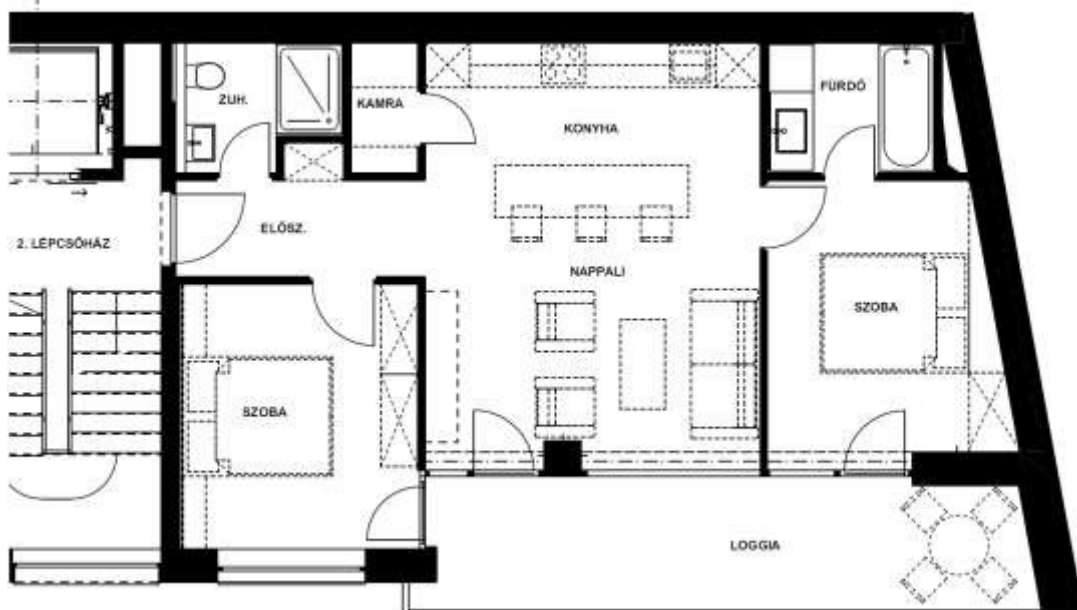
1. emelet B lakás (utcai) ár telekhányaddal 135,9 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
B1	64,7	7,63	68,515	8,3%



2. emelet C lakás (udvari) ár telekhányaddal 136 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
C2	62,33	15,11	69,885	8,5%



TRIXINVEST

Ingyenforalgalmozó, Beruházó és Szolgalátató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

2. emelet D lakás (utcai) ár kb. 131,9 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
D2	59,0	8,0	63,0	7,6%



3. emelet E lakás (udvari) ár telekhányaddal 138,6 MFt

	lakás m ²	terasz	lakás+fél terasz	telekhányad
E3	62,35	15,11	69,905	9%



TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

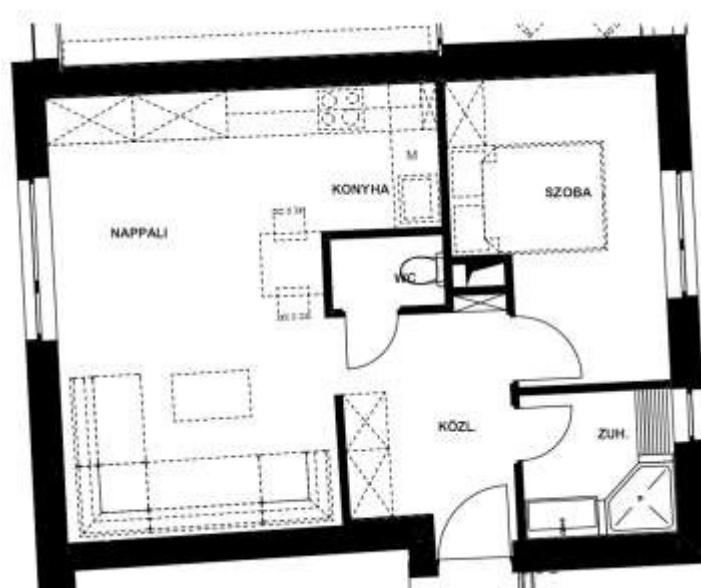
3. emelet F lakás (utcai) ár telekhányaddal 140,6 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
F3	65,14	7,63	68,955	8,3 %



3. emelet G lakás (régí lépcsőház) ár telekhányaddal 78 MFt

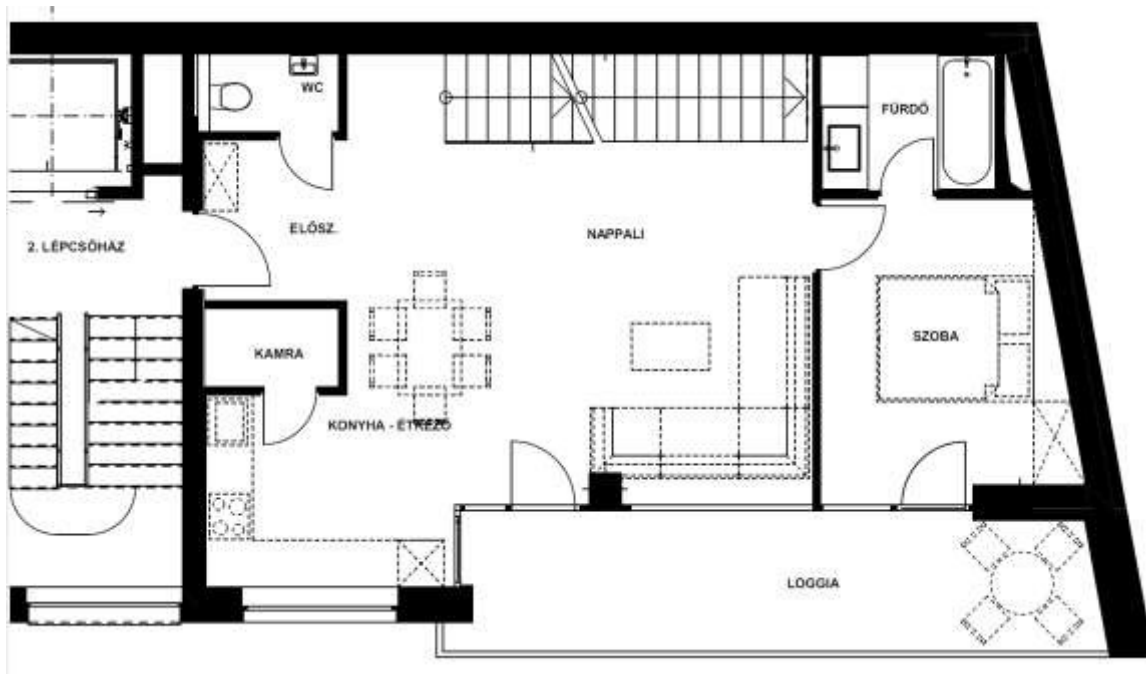
	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
G3- 1.lh.	43,41		43,41	5,3%



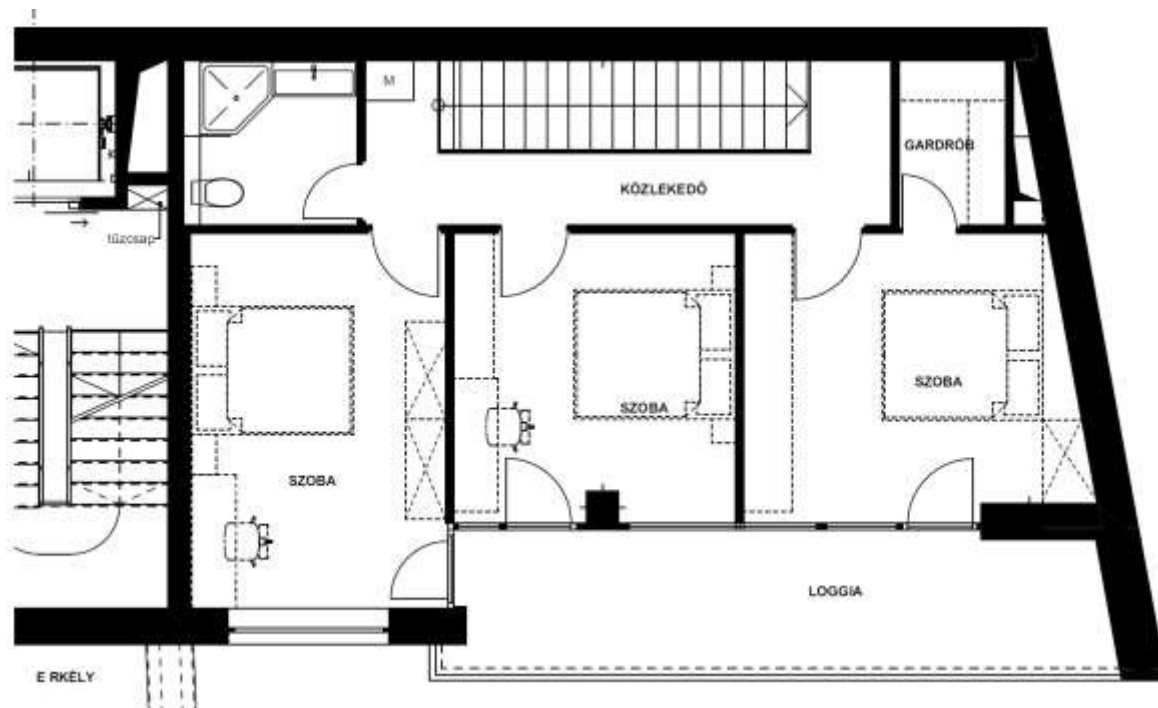
4. emelet H lakás (udvari belső kétszintes) ár telekhányaddal 264,5 Mft

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
H4	119,55	30,22	134,66	16,3 %

alsó (bejárat) szint (4. emelet)



felső szint (5. emelet)

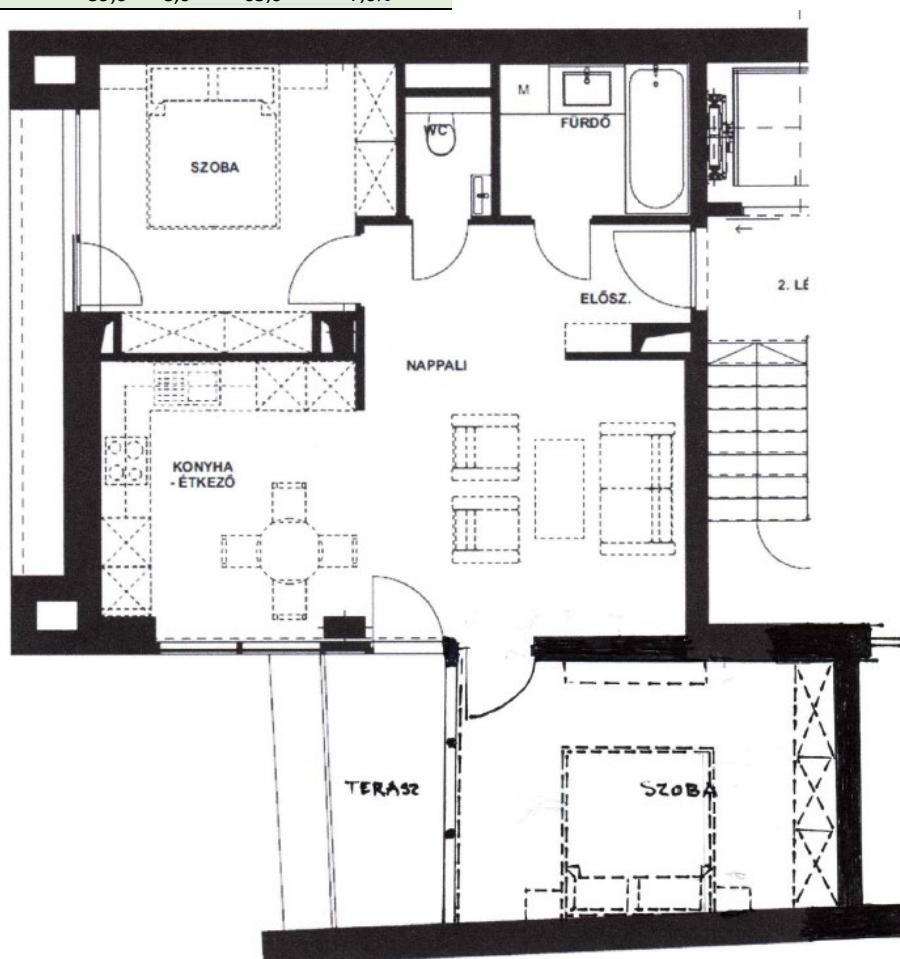


TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

4. emelet I lakás (utcai) ár kb. 134,8 MFt

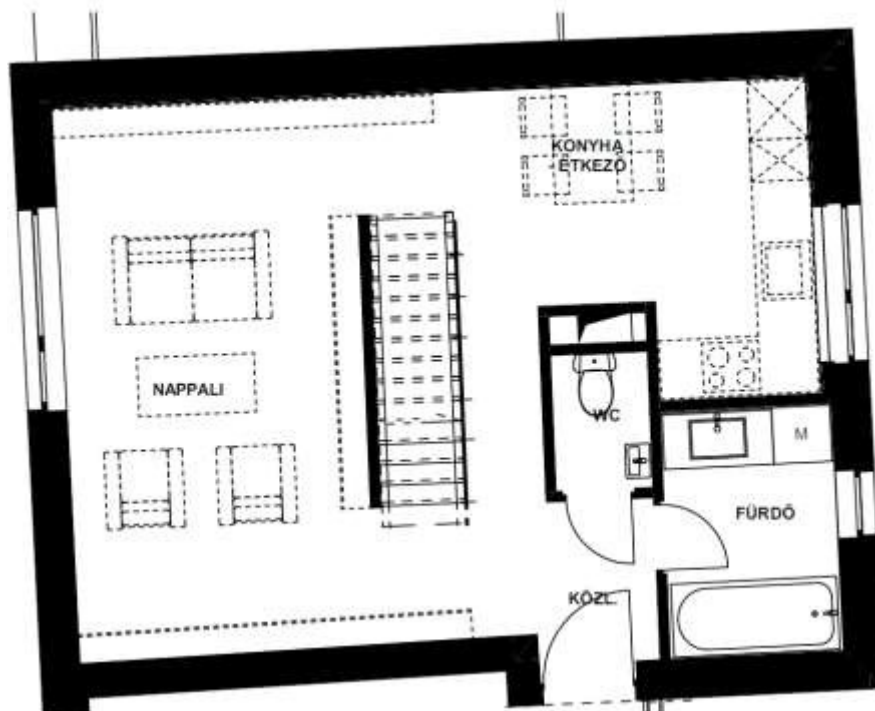
	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
D2	59,0	8,0	63,0	7,6%



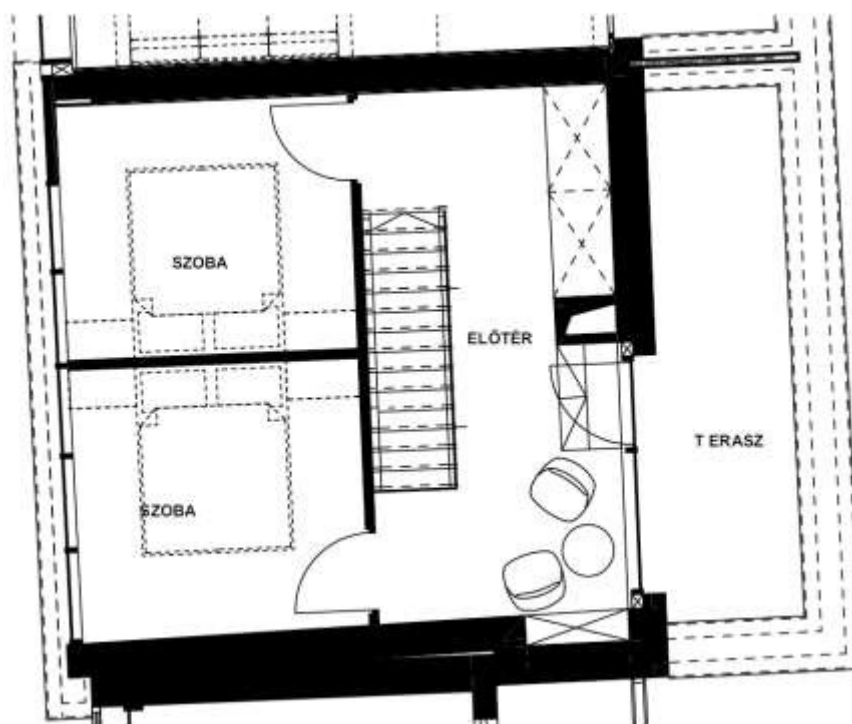
4. emelet J lakás (régi lépcsőház belső kétszintes) ár telekhányaddal 145,1 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
J4- 1. lh. Kétszintes	73	8,89	77,445	9,4 %

alsó bejáratú szint (4. emelet)



felső szint (5. emelt)



TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

5. emelet K lakás (utcai) ár telekhányaddal 146,9 MFt

	lakás m ²	terasz m ²	lakás+fél terasz	telekhányad
K5	59,98	15,97	67,96	8,5%



Garázsok ára

- 2,0 tonna teherbírású gépkocsibeálló: bruttó 14.500.000 Ft
- 2,6 tonna teherbírású gépkocsibeálló: bruttó 15. 500.000 Ft

A projekt státusza

Az építettő Kálvin tér 14. társasház a Trixinvest Kft.-t (üzgyvezető Viktor László; tel.: +36309438007, jogi támogatás és értékesítés: Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda; tel.: +3652530510) bízta meg az építésszervezési, - fővállalkozási feladatokkal.

Az épület vasbeton szerkezetét a Lánchíd projektet sikeresen befejező és a szomszédos Hilton Hotelt építő A-Híd Zrt. végezte.

Az építőmesteri, gépészeti- és villanyszerelési munkákat a Kabinet Zrt. végzi, a munkálatok kb. 85 % készütségbn vannak. A használatbavételi eljárás megkezdésének időpontja 2024. november 30.

A lakások 5 %-os ÁFA felszámítással kerülnek értékesítésre.

A társasház távfűtésre kapcsolódik, a lakásokon belül padlófűtés kerül kialakításra. Az épület műszaki tartalma és energetikai minősítése a mai igényeknek megfelelő.

Az épület leírása

1.1. Elhelyezkedés

- A társasház a **Debrecen, Kálvin tér 14. Hrsz.: 7601** szám alatt található, mely meglévő társasház bővítés 11 lakással és 11 liftes gépkocsibeállóval, -tárolóval.

2.1. Beépítés

- Az új épületet meglévő épület mellé és fölé helyeztük el, mely földszint, 1- 2- 3- 4- 5 emelet kialakítású. Az egyes lakásokban szobák, étkező, nappali, konyha, fürdőszoba, kamra, előszoba, illetve előterek kerülnek kialakításra. A földszinten liftes autóparkolók kerülnek elhelyezésre.

2.2. Gépészeti rendszerek

- A lakások fűtési energiáját és melegvizét a Hőszolgáltató Zrt. biztosítja.
- Az épületben a lakásokban alacsony hőmérsékletű padlófűtés kerül kialakításra, fürdőszobákba elektromos fűtésű törülköző szárítók is elhelyezésre kerülnek.
- A lakások hűtésére és részbeni fűtésére split rendszerű klíma berendezések kerülnek elhelyezése.
- A lakások fűtése hőmennyiség-mérővel, valamint a hideg és a meleg víz fogyasztásmérővel lesznek felszerelve.
- Az ablakkal rendelkező és így természetes szellőzésű helyiségekben nincsen gépi szellőztetés biztosítva. A 11 új lakás fűtési költségelszámolása önállóan történik a régi lakásoktól függetlenül, a kevésbé energia hatékony épületrész veszteségeit nem viselik az új lakások.
- A fürdőszobák, WC-k szellőzése elszívó ventilátorokkal lesz biztosítva.
- Minden konyhában a tűzhely felett a páraelszívó berendezés csővezetéke kiépítésre került.

ÉPÍTÉSZET, STATIKA

2.1 Tartószerkezet

Az épület vasbeton pillérvázás szerkezetű, a szükséges helyeken vasbeton fal merevítéssel. A földemlakáson belüli, közbenső pillérek nélkül tervezettek a lehető legtisztább belsőépítészeti megjelenést biztosítva. A meglévő társasház fölé benyúló 3 – 4 – 5 emeleti lakásokat 3 szint magas dupla vasbeton fal biztosítja. A teljes tartószerkezet földrengéssel szemben ellenálló.

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

3.2. Falazatok

A lakások közötti elválasztó fal, valamint a folyosó felőli falak megfelelően méretezett hang-gátló szerkezetből készül, anyaga Porotherm hanggátló téglá vagy ennek megfelelő anyag. A válaszfalak Porotherm N+F 10 cm téglá elemekből készülnek.

3.3. Lakatos szerkezetek

Az erkélykorlátok és a lépcsőházi korlát egyedi lakatos szerkezetek. Az erkély korlátok kétrétegű biztonsági üvegből készültek rozsdamentes acél vázra rögzítve.

3.4. Lift

1000 kg-os 6 megállós (földszint – 5. emelet) OTIS lift kerül beépítésre.

A LAKÁSOK MŰSZAKI SPECIFIKÁCIÓI

4.1. Lakásbejáratok

Esztétikus megjelenésű, acélerősítésű, több ponton záródó biztonsági zárral szerelt biztonsági és tűzálló ajtó kerül beépítésre.

4.2. Ablakok és erkélyajtók

Osztott, hő- és hangszigetelt 3 rétegű üvegezéssel ellátott alumínium szerkezetek, 3 rétegű (8ESG Low-E-16Ar-6-16Ar-5.5.2 VSG Low-E) $U_g < 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ üvegezéssel, meleg peremes távtartóval.

Az ablakok előtt motoros mozgatású napháló kerül elhelyezésre, a nyíló ablakokra zsinóros pliszé szűnyogháló kerül.

4.3. Belső ajtók

Korszerű, utólagos felületkezelést nem igénylő, utólagosan elhelyezhető dekorfóliás ajtók egységes kilincsgarnitúrával.

4.4. Padlóburkolatok

A lépcsőházban, az erkélyeken, fürdőszobákban. WC-kben, konyhákban I. osztályú olasz Mirage gyártmányú kerámia burkolat,

A lakószobákban magas kopásállóságú impregnált HDF aljzatú, 8 mm vastag laminált padló burkolat hanglágú alátéttel, a gyártmányhoz tartozó szegélylécszegéssel, vagy ragasztható Vinil burkolat,

A burkolatok 12.000 Ft/m² bruttó anyaggárral kerültek figyelembevételre. Az egyes építetők a burkolás megkezdéséig kérhetik az általuk megvásárlásra kerülő burkolatok beépítését.

4.5. Falburkolatok

Fürdőszobákban, WC-ben I. osztályú fali csempeburkolat (Mirage termékek), a burkolatok 12.000 Ft/m² bruttó árral kerültek figyelembevételre. Az egyes építetők a burkolás megkezdéséig kérhetik az általuk megvásárlásra kerülő burkolatok beépítését.

Konyhában a konyhaszekrény alsó és felső része között a bútorral megegyező bútorlap burkolat készül a konyhabútorral együtt, amelyet külön árajánlat alapján készítünk el.

4.6. Felületképzések

Mindenhol fehér diszperziós festés, falakon vakolt felületen, mennyezeten vakolatlan, glettelt felületen glettelés, majd csiszolás után 2 réteg fehér színű diszperziós falfestés készül.

4.7. Vizes helyiségek

- Fürdőszobákban és WC-kben az alaprajzokon feltüntetett számban, elhelyezkedésben, összetételben fehér kézmosó és WC csésze, akril kád. Egykaros kerámiabetétes csaptelepek, a fürdőszobában mosdókagyló. A mosógép számára falra szerelt csatlakozás. A pipere szerelvények nem képezik tárgyát a szerződésnek. A szaniterak Geberit, Grohe, Ravak termékek.

- A Geberit WC csésze függesztett kivitelben, kétmennyiségű műanyag nyomólappal kerül felszerelésre.

- A fajansz termékek I. oszt. félporelán termékcsalád elemei, fehér színben.

- A mosogatógép a mosogató sarokszelephöz és lefolyójához csatlakozhat.

TRIXINVEST

Ingatlanforgalmazó, Beruházó és Szolgáltató Kft.
4026. Debrecen, Péterfia u. 4. 4. em. 401.

4.8. Elektromos kialakítás

- A fogyasztásmérőket csoportosítva szereljük fel a földszinten a lépcsőház melletti elektromos helyiségben.
- Elektromos szerelés: védőcsőbe szerelt rézvezeték, fehér Legrand szerelvényekkel, megfelelő biztonsági földeléssel.
- Helyiségenként kapcsolóval működő lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval.
- Konyhában külön kapcsolóhely nélküli, felső konyhaszekrény alatti lámpahely bekötési lehetőség, tűzhely bekötési lehetőség
- Fürdőben egy kapcsolóhellyel működő, mosdótál felett szerelt lámpahely foglalattal és ideiglenes világítás céljára szolgáló izzóval.
- Erkélyen kapcsolóval működő, falra szerelt kültéri lámpa izzóval és egy dugaszoló aljzat.
- Valamennyi helyiségben lesz foglalattal és izzó az ideiglenes világítás céljára.
- A világítótestek nem tartozéka a lakásoknak.
- A lakásokban Legrand Valena (vagy vele azonos műszaki színvonalú) szerelvények kerülnek elhelyezésre, fehér kivitelben.
- A közösségi tereken alkalmazott szerelvények és lámpatestek a helyiségek jellegének megfelelő kivitelűek és védettséggel.

4.9. Gyengeáramú rendszerek

- A lakásokon belül a gyengeáramú szekrénytől a végponti szerelvényekig készül.
- A szerelvények az erősáramú szerelvényekkel azonos típusúak (Legrand Valena).
- Kaputelefon rendszer, mellyel az épület kapuja nyitható a lakásból
- A riasztórendszer hálózat számára védőcsővezetés nem készül.

4.10. Álmennyezet, álgerenda

- A gépészeti csövek és berendezések, illetve az opcionális klimatizálás eltakarása szükség szerint szerelt fal (álmennyezet, álgerenda) megépítésével történik, amely a belmagasság csökkenésével járhat.

5. Gépkocsitároló

Az udvartól megközelíthető háromszintes „Klaus Trendvario 6300” típusú gépesített garázs 4 db 2 tonna és 7 db 2,6 tonna teherbírású tálcával készül és távirányítóval kezelhető:
<https://www.multiparking.com.au/trendvario-6300/>

6. Konyhabútor és egyéb beépített bútorok

A lakások alapára nem tartalmazza a beépített konyhabútorokat és konyhai berendezési tárgyakat. A megrendelő kérésére azonban az igényei szerinti bútorlapból készülő beépített berendezési tárgyakat, világító berendezéseket, beépített eszközöket is beszerezünk, felszereljük és üzembe helyezzük.

Belső építészet

A lakásokhoz készültek belsőépítészeti tervek, amelyeket felár nélkül bocsátunk a vevők rendelkezésére. A tervek újragondolásához tervezőnk rendelkezésükre áll.



Íme a G jelű lakás nappali-étkező-konyha helyisége három különböző stílusban berendezve.