



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

VÁSÁRLÓI DOKUMENTÁCIÓ ÉPÜLET-ISMERTETŐ

LAKE RESINDECE

22 db lakás + 6 db üzlet + 12db belső udvari parkoló
4400 Nyíregyháza, Belső körút 65. hrsz: 2954/6

Építető:

M-Home Ingatlanforgalmazó Kft.
1052 Budapest Váci utca 08. 2/2.

Nyíregyháza, 2025.12.10.

Tulajdonos-ügyvezető:

Madura Csaba

Okl. Gépészmérnök

Kam.tag.sz.: MMK-GT-ÉG 15-0737

Műsz.Ell.sz.: MMK-ME-G 15-0737

FMV sz.: MV-Ép-ÉG 15-10098



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

TARTALOM JEGYZÉK

| | |
|--|----------|
| ELŐSZÓ: | 2 |
| MŰSZAKILEÍRÁS | 3 |
| 1. AZ ÉPÜLET ELHELYEZKEDÉSE | 3 |
| 2. AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE | 3 |
| 3. ALAPOZÁS | 3 |
| 4. FELMENŐ TEHERHORDÓ SZERKEZETEK | 4 |
| 4.1.1. Födémek..... | 4 |
| 4.1.2. Homlokzati dryvit rendszer..... | 4 |
| 4.1.3. Hőszigetelések | 4 |
| 4.1.4. Bádogos szerkezetek | 4 |
| 4.1.5. Homlokzati nyílászárók | 4 |
| 4.1.6. Tetőszerkezet, tetőfedések | 5 |
| 4.1.7. Beltéri falszerkezet..... | 5 |
| 4.1.8. Belső ajtók..... | 5 |
| 4.1.9. Belső, külső padlóburkolatok..... | 5 |
| 4.1.10. Belső felületképzések, falburkolatok, álmennyezet..... | 5 |
| 4.1.11. Lakatos szerkezetek..... | 5 |
| 4.1.12. Belső víz-, csatorna ellátás, melegvíz, fűtés, gázellátás..... | 5 |
| 4.1.13. Légtechnikai..... | 5 |
| 4.1.14. Hűtési rendszer..... | 6 |
| 4.1.15. Elektromos energia ellátás | 6 |
| 5. LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA ÖSSZEFOGLALÁS | 6 |
| 5.1. ÉPÜLET STRUKTÚRA | 6 |
| 5.1.1. FÖLDSZINT..... | 6 |
| 5.1.2. I. EMELET..... | 6 |
| 5.1.3. TETŐTÉR | 6 |
| 5.2. BEJÁRATI AJTÓK | 6 |
| 5.4. ABLAKOK ÉS ERKÉLYAJTÓK | 6 |
| 5.5. BELSŐ AJTÓK..... | 7 |
| 5.6. PADLÓBURKOLATOK..... | 7 |
| 5.7. FALBURKOLATOK..... | 7 |
| 5.8. FELÜLETKÉPZÉSEK..... | 7 |
| 5.9. ELEKTROMOSSÁG | 7 |
| 5.10. GYENGEÁRAMÚ RENDSZEREK | 8 |
| UTÓSZÓ: | 8 |

Előszó:

Kedves leendő lakástulajdonos!

Köszönettel vettük megtisztelő érdeklődését az M-HOME Ingatlanforgalmazó Kft. által épített LAKE RESINDECE társasházi tömbre vonatkozóan.

Ezen tervdokumentációval szeretnénk minden fontos tudnivalóról tájékoztatni Önt, azonban bármilyen felmerülő kérdésben keressen minket bizalommal: Madura Csaba +3670 708 7030



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

MŰSZAKILEÍRÁS

1. AZ ÉPÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Ahol a modern városi élet és a természet harmóniája találkozik, a Nyíregyházi Városligetben, azaz a Bujtosi tópart lenyűgöző környezetében épül a Lake Residence társasház.

22 elegáns lakás, 6 üzlethelyiség és 13 garázs biztosít kényelmes, praktikus életteret. Az udvaron további 12 parkolóhely kerül kialakításra, és egy hangulatos szabadidős tér.

A tópart közelsége nyugalmat, a város elérhetősége kényelmet nyújt. Lake Residence – a modern városi élet és a természet harmóniája egy helyen.

2. AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE

A 22 lakást magába foglaló épület: földszint, I emelet és tetőtér.

A földszinten 6 db üzlet, garázsok és közös udvari parkolók kerülnek kialakításra, illetve egy exkluzív udvar és közösségi tér is kialakításra kerül.

Az udvarban növényzet (díszcserje, tujafa) dísz-megvilágítással kerülnek elhelyezésre.

Az épületben üzletek és lakások forgalmi árának meghatározása egyedi módon történik, melynek díjszabása, 2026.03-04. hónapban kerül nyilvánosságra.

A lakások árainak kalkulálásának figyelembe lett véve a teraszok, balkonok, loggiák nagysága és annak fekvései.

Utcafronti és udvari kialakítású lakások külön díjszabással kerülnek meghatározásra, fekvésétől és elhelyezkedésétől függően.

3. ALAPOZÁS

Az épület alatt 103 db, FDP technológiával készített fúrt cölöp szolgál alapozásként. A cölöpöket talpgerendák kötik össze, melyek között föld- illetve kavicsfeltöltés készült megfelelő tömörítéssel.

A tömörített feltöltésre készült el a vasbeton szerelőbeton réteg.



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

4. FELMENŐ TEHERHORDÓ SZERKEZETEK

A felmenő falazat hőszigetelő, égetett nutféderes kerámia blokk falazatból készül, (POROTERM 30 N+F NEO+ POROTHERM 30 AKU Z téglá) hőszigetelő falazó habarcsba fektetve, sarkokon merevítő acél pillérekkel, alaprajzon jelölt helyeken, statikai tervek szerint.

A lakások között hanggátló lakáselválasztó falazat készül.

4.1.1. Födémek

A födém szerkezet helyszínen készített, monolit vasbeton kialakítású. Kivitelezése hagyományos zsaluzással és helyszíni szerelésű betonacél-hálózattal/vasalással történik. Az alsó felület burkolataként egy rétegű gipszkarton álmennyezeti borítás kerül elhelyezésre.

4.1.2. Homlokzati dryvit rendszer

Általános homlokzati felületen műgyanta kötőanyagú vékonyvakolat készül, kapart hatású kivitelben, üvegszövet erősítő hálóval, ragasztott polisztirolhab hőszigetelésen, melynek szerkezete 15cm vtg grafitos EPS polisztirol hőszigetelő lemez tervek szerinti színben (látványtervek szerint). Az épület homlokzatán kerlítő burkolat kerül elhelyezésre. Lábazati zónában a vékonyvakolat XPS hőszigetelő hab lemezre kerül felhordásra, a szabványos előírásoknak megfelelően.

4.1.3. Hőszigetelések

A padló konstrukció részeként, lépésálló EPS hőszigetelést alkalmazunk. Az épület homlokzatára dryvit rendszer részeként EPS hőszigetelés kerül (15 cm vastagságban), a lábazati zónában, XPS hőszigetelés kerül kivitelezésre. A tetők hőszigetelését a tűzvédelmi határérték figyelembe vételével alakítottuk ki, amely a rétegrendben került részletes ismertetésre.

4.1.4. Bádogos szerkezetek

Magastetőről összeszedett esővíz csatornák és lefolyócsövek, csatlakozó épületek mellett orom és falszegélyezések készülnek lemezből, antracit színben, rendszerelvűen kialakítva.

4.1.5. Homlokzati nyílászárók

Fokozott légzárású, hőhidmentes műanyag tok és szárny szerkezetű nyílászárók készülnek ($U=1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$) Low-E meleg permetezésű hőszigetelt üvegezéssel ($U_g^1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$), argon gázzal töltve, külső felületén antracit, belülről pedig fehér színben.

A belső udvari garázsok ajtajai antracit színben, billenős garázskapuval kerülnek kialakítással.

A nyílászárók külső párkányai technikai kő (műkö/kompozit kő) anyagú párkányelemekből készülnek, méretre gyártott, időjárásálló kivitelben.



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

4.1.6. Tetőszerkezet, tetőfedések

Hagyományos szerkezetű, fa szerkezet nyeregterő készül szeglemezes rácsos tartószerkezettel, Bramac Tectura Novo sík betoncserepfedéssel, antracit színben, 30° illetve 45° hajlásszögben. A tetőfelületeken sík padlástéri ablakokat helyezünk el, alaprajzon jelzett helyeken.

4.1.7. Beltéri falszerkezet

Az újonnan kialakított belső térelválasztó szerkezetek nűtféderes égetett kerámia válaszfal falazóelemből készülnek, falazó habarcsba fektetve, beltéri vakolással, gletteléssel és festéssel.

4.1.8. Belső ajtók

Az épületben DIN szabványos fa tokszerkezetű, CPL laminált felületű, furatolt faforgácslap szárnyú ajtólapok kerülnek beépítésre, gyártmány szerinti vasalattal, terveken jelölt pozícióban.

4.1.9. Belső, külső padlóburkolatok

Vizes helyiségekben ragasztott kerámia hidegburkolat készül, nappaliban hidegburkolat, szobákban nagy kopásállóságú laminált padlóburkolat készül. A lakások előtti kültéri folyosókon fagyálló, csúszásmentes kerámia lapburkolat kerül kialakításra. Garázsok burkolat nélküliek, fehérre festett fallal.

4.1.10. Belső felületképzések, falburkolatok, álmennyezet

Az épület belső tereiben beltéri fali vakolat, mennyezet vakolat készül, 2 réteggletteléssel, 3 réteg diszperziós festéssel (alap fehér színben). A vizes helyiségekben fali kerámia burkolat készül.

4.1.11. Lakatos szerkezetek

A belső téri folyosók és lépcsőház korlátjai egyedi, alpmázolt és festett acél szerkezetből készülnek.

4.1.12. Belső víz-, csatorna ellátás, melegvíz, fűtés, gázellátás

Épületgépész dokumentáció szerint kialakítva. Az épület fűtése és melegvíz ellátása egyénileg, cirkó rendszerű – korszerű és gazdaságos kondenzációs gázkazánnal megoldott. Minden közmű fogyasztás (hideg víz, villany, gáz) külön mérőórával lakásonként mérhető.

4.1.13. Légtechnikai

Falon kívüli légszívó berendezések kerülnek a fürdő és wc helyiségekbe. Működtetésük páraérzékelővel, vagy a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, vagy késleltetett üzemű elszívással történik.

A konyhai szagelszívók részére a strangokban, nem kerül kialakításra csatlakozási lehetőség.



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

4.1.14. Hűtési rendszer

Minden lakásban 1db, a nappali helyiségben elhelyezett, kézi távirányítóval vezérelhető 3,5kW teljesítményű oldalfali splithűtő- fűtő klíma kerül beépítésre. A kültéri egységek a belső udvari homlokzaton találhatóak a szabványos előírások és a belsőépítészeti látványtervek szerint. A klíma gépek korszerű, inverteres kivitelűek mely technológiának köszönhetően nagyon kedvező az áramfogyasztása.

4.1.15. Elektromos energia ellátás

Épületvillamos dokumentáció szerint. A nappaliban klíma és riasztó részére erősáramú betáplálást biztosítunk. A TV valamint internet hálózat részére védőcsövezést építünk ki. Lakásonkénti erősáramú alapvezetékelés: Szerelvények, dugaljok, kapcsolók felszerelése. Minden lakásban 1db, a nappali helyiségben elhelyezett, kézi távirányítóval vezérelhető 3,5kW teljesítményű oldalfali splithűtő- fűtő klíma kerül beépítésre. A kültéri egységek a belső udvari homlokzaton találhatóak a szabványos előírások és a belsőépítészeti látványtervek szerint. A klíma gépek korszerű, inverteres kivitelűek mely technológiának köszönhetően nagyon kedvező az áramfogyasztása.

5. Lakások MŰSZAKI TARTALMA összefoglalás

5.1. Épület struktúra

5.1.1. FÖLDSZINT

Az épülettömb földszintjén 6db üzlethelyiség kerül kialakításra. Belső udvarra nézően pedig garázsok találhatóak, ahová a Liszt Ferenc utca felőli dufarton lehet behajtani. A dufart elektromos, távirányítóval vezérelhető kapuval van elkülönítve az idegenektől.

5.1.2. I. EMELET

Az épülettömb első emeletén 11db különböző méretű és alaprajzi elrendezésű lakás kerül kialakításra.

5.1.3. TETŐTÉR

Az épülettömb tetőtérben emeletén 11 db különböző méretű és alaprajzi elrendezésű lakás kerül kialakításra.

5.2. Bejárati ajtók

5.3. A lakásbejáratokra kitekintő optikával és többpontos biztonsági zárral ellátott, akusztikailag minősített, Mabisz minősítéssel rendelkező bejárati ajtók kerülnek elhelyezésre.

5.4. Ablakok és erkélyajtók

A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetek, belső könyöklővel és külső párkánnyal, kívülről antracit színben. Az erkélykorlátok látványterv szerint rozsdamentes acélszerkezetből, üveglapokkal díszítve kerülnek kiépítésre (látványtervek szerint).



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

A lakásbejáratokra kitekintő optikával és többpontos biztonsági zárral ellátott, akusztikailag minősített, Mabisz minősítéssel rendelkező bejárati ajtók kerülnek elhelyezésre

5.5. Belső ajtók

Utólag szerelhető, festett, laminált ajtószárnyak, amelyek végső felületkezelését vevő választhatja a megadott 3db kollekciónál, krómozott vasalatokkal és kilincsel.

5.6. Padlóburkolatok

Laminált parketta I. osztályú minőségben, vízálló minőségben.

I. osztályú, mázas kerámia padlóburkolat: fürdőszobákban.

I. osztályú fagyálló kerámia padlólapok a teraszokon, nyitott folyosón és erkélyeken, illetve kopásálló kerámia padlóburkolat a közös, lépcsőházi-folyosó területeken.

5.7. Falburkolatok

I. osztályú, mázas kerámia falburkolatok a WC és fürdő helyiségekben ajtómagasságig, tehát max208 cm-ig.

5.8. Felületképzések

A lakásokban vakolás (falazott szerkezeteknél), glettelés (vasbeton szerkezeteknél és vakolaton) és fehér színű diszperziós falfestés készül.

5.9. Elektromosság

A lakások vételára 7,5 kW (1x32A) teljesítményű elektromos áram biztosítását foglalja magában. Többlet teljesítmény igényelhető az EON által meghatározott többlet költség ellenében.

Az elektromos mérőórák a földszinten és az emeleti folyosókon található mérőhelyiségben kerülnek elhelyezésre.

A mérőórák felszerelésének és hálózatba csatlakoztatásának költségei Eladót terhelik.

- Elektromos szerelés: védőcsövezés, vezetékélés, MMCu fehér szerelvényekkel.

Dugaszoló aljzatok:

- Étkező + konyha: 4 db Fürdőszoba: 2 db Nappali: 4 db.
- Hálószoza: 2 db
- Előtér: 1 db

A világítótestek nem tartozékai a lakásnak.

Az épületen 18 kW teljesítményű napelemes rendszer kerül kiépítésre, mely a közösségi terek világítását fogja tudni biztosítani.



M-HOME INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

H-1052 BUDAPEST, VÁCI UTCA 08.

ADÓSZÁM: 25976030-2-41 CÉGJEGYZÉKSZÁM:01-09-406895

TÁRSASHÁZ ÉPÍTÉS · INGATLANFORGALMAZÁS

TELEFON: +3670/708-7030 / E-MAIL: MHOME@MHOME.HU / WEB: WWW.MHOME.HU

5.10. Gyengeáramú rendszerek

A kábel TV hálózat előkészítése kizárólag a védőcsövezés kiépítését tartalmazza, a kábelezést a későbbiekben kiválasztott szolgáltató biztosítja.

Telefonhálózat, internet előkészítése kizárólag a védőcsövezés kiépítését tartalmazza, a kábelezést a későbbiekben kiválasztott szolgáltató biztosítja.

Amennyiben egyedi igények merülnek fel, abban az esetben felmérés alapján egyedi árajánlatot biztosítunk.

A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az TÉKA szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése.

Az értékesítés során bármely kiadványban, honlapon, marketing anyagban, hirdetésben, vagy egyéb dokumentumban szereplő látványtervek, képek és illusztrációk kizárólag inspirációs céllal készültek, azok nem képezik a vételárban foglalt műszaki tartalom részét, ahogyan az alaprajzokon szereplő bútorok sem részei a lakás vételárának.

A lakás (vételárban foglalt) műszaki felszereltségét a műszaki leírás tartalmazza. A belsőépítések által tervezett kialakítás egyénileg kivitelezhető átadás után, a választott belsőépítéssel történő egyedi megállapodás alapján.

Utószó:

Köszönjük, hogy elolvasta lakástájékoztatónkat, reméljük hamarosan a vásárlóink között köszönthetjük Önt és hamarosan beköltözhet álmai Otthonába az LAKERESIDENCE-be!

Nyíregyháza, 2025.12.10.

Tulajdonos-ügyvezető:

Madura Csaba

Okl. Gépészmérnök

Kam.tag.sz.: MMK-GT-ÉG 15-0737

Műsz.Ell.sz.: MMK-ME-G 15-0737

FMV sz.: MV-Ép-ÉG 15-10098