



**8000 Székesfehérvár, Pilinszky János tér 1. I./4. sz. alatti**  
53 m<sup>2</sup>-es, két szoba hallos szövetkezeti panellakás  
HRSZ.: 8697/9/A/4

Tulajdonos: Vonnák Péter  
Telefon: +36709080086  
E-mail: [pvonnak@gmail.com](mailto:pvonnak@gmail.com)

## 1. Alapadatok

**Az ingatlan címe, megnevezése:** 8000 Székesfehérvár, Pilinszky János tér 1. szám alatti lakótelepi, I. emeleti, 4. ajtószámú két szoba hallos, 53 m<sup>2</sup>-es, összkomfortos szövetkezeti panellakás

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 8697/9/A/4

### **Az ingatlan rövid jellemzése:**

A lakás Székesfehérvár egyik legfrekvenciáltabb területén található, a történelmi belvárostól mindössze 500 méteres távolságra. A közvetlen környékén számtalan közintézmény, közlekedési lehetőség, kereskedelmi, kulturális és szórakozó létesítmény helyezkedik el. Belső udvarán parkosított, kerítéssel védett biztonságos játszótér található.

A lakás a négyszintes szövetkezeti ház I. emeletén, könnyen, fáradtság nélkül megközelíthető. Összkomfortos, igényesen felújított ingatlan, mely két szoba hallos elrendezéssel rendelkezik.

## 2. Az ingatlan környezetének leírása

### 2.1 Regionális elhelyezkedés

A lakás Székesfehérváron található. A megyei jogú város Fejér megye székhelye, mely lakónépesség alapján a kilencedik legnagyobb település Magyarországon.

A Dunántúl egyik legjelentősebb közigazgatási, közlekedési, és logisztikai központjának számító város rendkívül jó földrajzi elhelyezkedésének köszönheti dinamikus fejlődését.

Az M7-es nemzetközi átmenő forgalmat lebonyolító autópálya Budapestet Székesfehérváron keresztül köti össze az országhatáron fekvő Letenyével.

A fővárostól való távolsága 60 km, mely az autópályának köszönhetően 40 perces utazási idő alatt kényelmesen megtehető.



*Székesfehérvár városa a térképen pirossal jelölve*

További jelentős előnyként tekinthetünk Magyarországot és egyben Közép-Európa legnagyobb tavának, a Balatonnak közelségére, mely az M7-es autópályának köszönhetően kevesebb, mint fél óra járásra, 30 km-re található. A „magyar tenger”-ként is emlegetett tó rendkívül sok szórakozási és szabadidős lehetőséget kínál látogatóinak.

Székesfehérvárról szintén autópályán érhetjük el a 20 km távolságra fekvő, negyed óra autóúttal elérhető Velencei-tavi térséget, melynek legnagyobb beruházásainak egyike volt a Velencei-tó Kapuja, a Velencei Korzó és Szabadstrand turisztikai beruházás. A létesítmény magában foglalja az ország egyik legkellemesebb család- és gyermekbarát szabadstrandját.

## 2.2 Székesfehérvár bemutatása



972-ben Géza fejedelem alapította a Gaja-patak és a Sárvíz által táplált mocsarokból kiemelkedő szigeteken. Fia, Szent István a királyi bazilika megalapításával évszázadokra megalapozta a város jelentőségét és gazdaságát. A város püspöki

Székesfehérvár Magyarország történelmi jelentőségű régió központja, ősi múltja a magyar államalapítás kezdetére nyúlik vissza, korábban Magyarország koronázó fővárosaként volt jelen és számos király nyugvóhelyeként szolgál. A várost



palotájával, székesegyházával, kápolnáival és templomaival szakrális és kulturális központnak tekinthető. Területe története során mindvégig stratégiai fontosságú helynek számított, mivel fontos útvonalak mentén fekszik. Nemzetközi jelentőségű



vasúti és közlekedési csomópont, mely adottságainak köszönhetően dinamikusan fejlődő közigazgatási és logisztikai központtá vált. Oktatási intézményei meghatározóak, vonzáskörzete Fejér megye egészére kiterjedő. Felsőoktatási intézményei közül az Óbudai Egyetem Alba Regia Műszaki Karán mérnök informatikus, villamosmérnök, földmérő és földrendező mérnök, gépészmérnök és műszaki menedzser alapképzés folyik. A Corvinus Egyetem pedig tovább bővíti a felsőoktatási lehetőségeket gazdaságinformatikus, gazdálkodás és menedzsment, valamint pénzügy és számvitel alapszakokkal. Tovább színesíti a kínálatot a Kodolányi János Főiskola képzéseinek választéka. Nem véletlenszerű tehát, hogy a Közép-Dunántúl gazdasági teljesítményének jelentős része Fejér megyében, ezen belül is Székesfehérváron koncentrálódik. Országos viszonylatban megállapítható továbbá, hogy Fejér megye átlagos jövedelemviszonyai az élvonalhoz tartoznak, valamint a város fejlődő idegenforgalommal rendelkezik nagy részben az éves szinten megrendezésre kerülő fesztiváloknak köszönhetően (pl.: Királyi napok, Fezen fesztivál, Lecsó fesztivál stb.).



## 2.3 A környék részletes elemzése

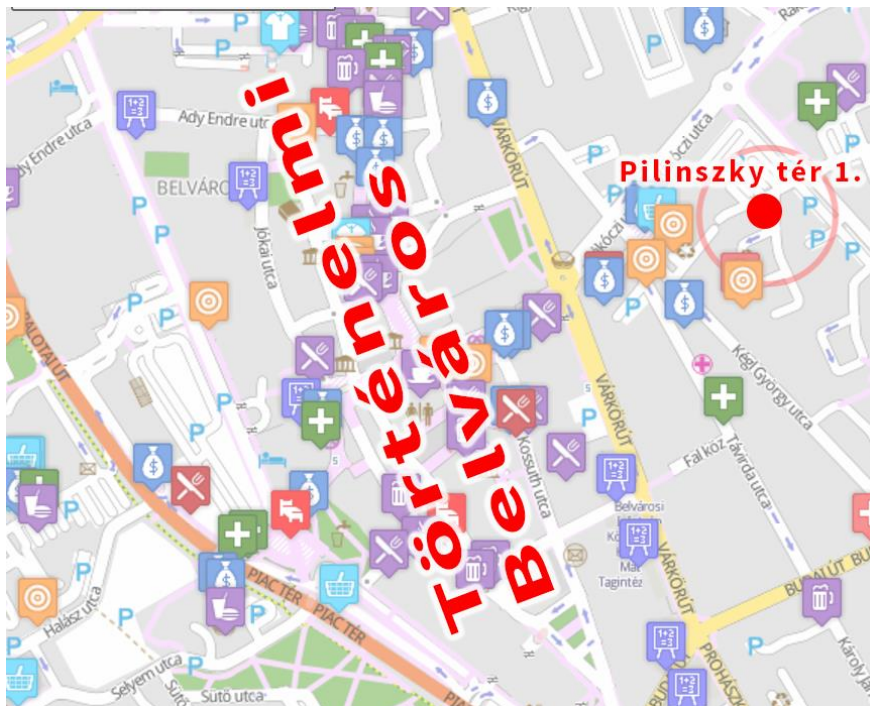
### A Pilinszky János téri lakótelep

A Pilinszky János téri lakótelep funkció szerint szövetkezeti ház, mely az 1980-as években épült. A lakótelep belső udvarral rendelkezik, melyen egy biztonságos, kerítéssel körülhatárolt játszótér helyezkedik el. A teljes épület felújítására 6 évvel ezelőtt, 2011-ben került sor, mely során műanyag ablakcsere és külső hőszigetelés valósult meg a teljes épületegyüttesen.

A lakások többsége 53 m<sup>2</sup>-es 2 szoba hallos kialakítású, mely lehetőséget biztosít a rendkívül helytakarékos elrendezés megvalósítására. A lakótelep lépcsőháza folyamatosan rendezett, lakóközössége összetartó és segítőkész.

### Elhelyezkedés, tömegközlekedés

A jelen dokumentumban bemutatásra kerülő szövetkezeti ház Székesfehérvár belvárosának határán, a történelmi belvárostól mindössze 500 méteres távolságra helyezkedik el.



*Elhelyezkedés a történelmi belvároshoz képest*

A tömegközlekedési lehetőségek szempontjából is kiváló elhelyezkedésű ingatlan a központi buszpályaudvartól mindössze 15 perces, míg a vasútállomástól 20 perces gyalogtávolságra található. Mindemelllett a város autóbusz-hálózatáról elmondható, hogy jól megszervezett, így a lakás közvetlen környezetében elhelyezkedő buszmegállókból, gyakorlatilag átszállás nélkül bármelyik városrész jól megközelíthető.

## **Kereskedelem, szolgáltatás, pénzügyek**

Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a Skála üzletház, melyben a ruházati cikkek mellett, Spar áruház, Libri könyvesbolt és egyéb szolgáltatók találhatóak meg. A 800 méterre található Alba Pláza bevásárló és szolgáltató központ városi piaccal, Cinema City mozival és számtalan szolgáltatással igyekszik kellemesebbé és színvonalasabbá tenni vásárlói számára az ott tartózkodást. A történelmi belváros Fő utcáján sétálva számtalan étterem, üzlet és kikapcsolódási lehetőség közül választhatnak az oda látogatók. Ezek közül egyik a lakástól 800 m távolságra elhelyezkedő nagy múlttal, és a magyarországi színjátszás történetében vezető szereppel rendelkező Vörösmarty színház. A lakás 600 m-es környezetében elérhető továbbá több bankfiók, melyek közül legnagyobb a közvetlen szomszédságában található központi OTP bankfiók. A környékről összességében elmondható, hogy a belváros szélén elhelyezkedő, rendkívül jól megközelíthető helyen fekvő településrész, ahonnan gyalogosan pár percen belül a fontosabb kereskedelmi, kulturális, szolgáltató és oktatási intézmények elérhetők.

## **Közintézmények, oktatás**

A lakótelep közvetlen környéke bölcsődékkel, óvodákkal, általános és középiskolákkal rendkívül jól ellátott, továbbá 1 km-es távolságon belül helyezkedik el a városban található mindkét felsőoktatási intézmény az Óbudai Egyetem és a Corvinus Egyetem kirendeltsége. További előnyként tekinthetünk a környéken található könnyen megközelíthető orvosi rendelőkre, valamint az ingatlan közvetlen szomszédságában található központi, a hét minden napján reggel 7-től este 10-ig nyitva tartó gyógyszertárra.

## **Parkolás**

Székesfehérvár városában a parkolás rendkívül nehezen megoldott, általánosságban elmondható a városban található parkolókról, hogy azok reggel 8 és délután 6 óra között fizetősek. Azonban az ingatlan parkolási viszonyai az ingatlan közvetlen környékén kiválóak. A lakótelep belső udvarában a lakótömb lakói számára fenntartott helyeken kívül lehetőség nyílik a Skála mögött található publikus parkoló díjmentes használatára a lakóknak. Abban az esetben pedig, ha az egy háztartásban élők több, mint 1 személygépjárművel rendelkeznek, lehetőség nyílik a városban a legkedvezőbb áron éves bérlet kiváltására az említett parkoló területen.

### 3. Az ingatlan leírása

#### 3.1 Az ingatlan természetbeni leírása

##### Az épület

A vizsgált panellakás az 1980-as években épült 9 lépcsőházzal rendelkező, 4 emeletes szövetkezeti ház első emeletén található, tiszta és rendezett lépcsőházon keresztül közelíthető meg.

Az épület mélyalapozással készült a talaj adottságait figyelembe véve, a tartószerkezetek és a közfalak pedig panel és vasbeton födém szerkezetekkel épültek. A tetőszerkezet bitumen fedésű lapos tető.



*A lakás homlokzata*



*Kilátás a belső udvarra*



*Kilátás a parkolóra*

A szövetkezet közös költségébe beletartoznak az üzemeltetéssel (pl.: szemétszállítás a kulccsal elzárt területen található konténerekből, a lépcsőház rendszeres tisztán tartása), fenntartással és felújítással kapcsolatos költségek.

Az önálló lépcsőházak kaputelefonnal ellátottak, és két irányból, a belső játszótérrel és parkolóhelyekkel ellátott parkosított udvar felől, valamint a publikus parkoló felől egyaránt megközelíthetőek. A 4 emeletes szövetkezeti ház lifttel nem ellátott, így jelentős előnyként tekinthetünk a lakás 1. emeleten való elhelyezkedésére.

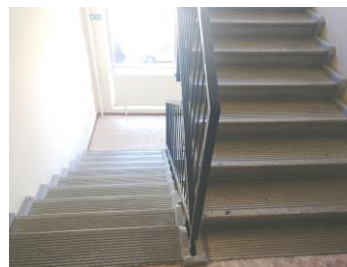
A teljes épület felújítására 8 évvel ezelőtt 2011-ben került sor, mely során új műanyag szerkezetű hőszigetelt ablakok kerültek beépítésre, valamint megtörtént a külső homlokzat teljes körű hőszigetelése is.



*Lépcsőházi bejárat*



*Lépcsőházi előtér*



*Lépcsőház*

## A lakás alaprajzi elrendezése

A lakás két szoba hallos, 53 m<sup>2</sup> alapterületű, kiváló alaprajzi elrendezésű ingatlan. Alaprajzi elrendezése kreatív megvalósításoknak ad lehetőséget. A 11,9 m<sup>2</sup>-es szoba hálósobaként történő használata mellett az elrendezés lehetőséget biztosít, egy második, külön bejáratú rendelkező 18,18 m<sup>2</sup>-es szoba létrehozására a hall rész megtartásával. További lehetőségként tekinthetünk az alaprajzon konyhaként feltüntetett helyiség külön bejáratú szobaként történő használatára, ekkor a hallként jelzett terület amerikai konyhaként történő kialakítására van lehetőségünk. Bármely elrendezést valósítjuk meg, külön bejáratú szobákkal rendelkezünk, valamint további előnyként tekinthetünk a fürdőszoba és a WC külön helyiségben történő elhelyezésére. Hátrányként tekinthető azonban, hogy a lakás csak francia erkéllyel rendelkezik. A lakás jelenlegi hasznosítása az alaprajz és a következőkben bemutatott helyiségkeltár alapján történik.



*Alaprajzi elrendezés*



## Helyiségleltár

Helyiség megnevezése	Alap- terület	További jellemzés	Kép
01 Konyha	6,59 m <sup>2</sup>	Világos, északi tájolású ablakkal, újszerű műanyag nyílászárókkal és redőnyel rendelkezik. Konyhabútorral, egytálcás mosogatóval van felszerelve. Padlóburkolata jó állapotú csempe, falai 1,4m magasságig csempézettek. Felette és a mennyezet penészedés gátló fehér festéssel festett.	
02 Fürdő	2,40 m <sup>2</sup>	1,8 m magasságig falai új csempével burkoltak. A burkolatok feletti falrész, és a mennyezet penészedés gátló fehér festéssel festett. Akрил, újszerű állapotú, csempézett előfallal rendelkező fürdőkáddal és kerámia mosdó kagylóval felszerelt.	
03 WC	0,79 m <sup>2</sup>	Padlóburkolata és falai 1 m magasságig jó állapotú csempével burkoltak. Mélyöblítéses, tartályos öblítésű kerámia WC-vel felszerelt, mely higiénikus használatot eredményez. A helyiség mérete kicsi, azonban előnyként tekinthetünk arra, hogy a fürdőtől elkülönített, a folyosóról nyíló helyiségről van szó.	
04 Előtér	7,32 m <sup>2</sup>	Padlózata csempézett, falai fehérre festettek. Igényesen kialakított, beépített szekrénnel, valamint bőröndpadlással ellátott helyiség. Dekorációként beltéri fehér falburkolóval kirakott fala jelentősen megnöveli a helyiség esztétikai értékét.	

05 Szoba	11,90 m <sup>2</sup>	<p>Padlóburkolata új szalagparketta, falai világos bézs színre festettek.</p> <p>Nagy ablakokkal rendelkező világos helyiség, kilátással a parkolóra. Hangszigetelt ablakainak köszönhetően a parkoló zaja nem zavaró.</p>	
06 Hall	6,13 m <sup>2</sup>	<p>Az étkezőként funkcionáló hall rész átjárást biztosít a nappaliként használt szobához, mely külön bejárattal szobaként is kialakítható. Padlóburkolata új szalagparketta, falai világos bézs színre festettek. Tolóajtóval rendelkező helyiség, melyen keresztül átjárás biztosítható a hálószoba felé, további előnyként tekinthető a lakás egészét pillanatok alatt felfrissítő huzat létrehozására.</p>	
07 Szoba	18,18 m <sup>2</sup>	<p>A nappaliként funkcionáló szoba korszerű, felújított. Mindemellett kellemes kilátással rendelkezik a belső udvar parkjára.</p> <p>Légkondicionáló készülékkel ellátott, mely hűtő és fűtő funkcióval egyaránt ellátott.</p> <p>Padlóburkolata új szalagparketta, falai világos sárgás árnyalatúra festettek. Villamos felszereltsége új.</p>	
<b>Összesen</b>	53,31 m <sup>2</sup>	Felújított	

## **Az ingatlan állapotának jellemzése**

### **Az épület**

Az ingatlan az 1980-as években épül épüleategyüttes 1. emeletén helyezkedik el, az épület mélyalapozással, a panelos építési módra jellemző vasbeton tartószerkezettel és födémszerkezettel épült. A lapostető bitumen fedéssel rendelkezik, az épület külső homlokzata hőszigetelt és vakolt. Nyílászárói korszerű, hőszigetelt üvegezéssel ellátott ablakok, melyek tokozata nincs meglazulva, üveglapjai sértetlenek.

A házba érkező áram a földszinten kialakított villamos elosztóba érkezik, onnan a lakások szintenként elhelyezett fogyasztómérőihez falban vezetett kábeleken jut el. A rendezett és tiszta lépcsőház kétkarú lépcsőszerkezettel, és minden emeleten egy pihenővel került kialakításra.

A lépcsőház 12 ponton záródó biztonsági ajtóval van elhatárolva a lakás belső tereitől.

### **Burkolatok**

A belső fal és padlóburkolatok teljes mértékben újak tekinthetőek. A falakon már a felújítás előtt sem voltak láthatóak elszíneződés, szennyeződés, elválás vagy beázás jelei. A padlóburkolatokon nem láthatóak, kopás, karc, törés és egyéb külsérelmi nyomok. A falak a felújítás során minden helyiségben festésre kerültek.

### **Épületgépészet**

A felújítás során amellet, hogy a burkolatok teljes mértékben megújultak, a falban futó villamosvezetékek is kicserélésre kerültek. A régi alumínium vezetékek helyére rézvezetékek kerültek, melyek jóval nagyobb biztonságot garantálnak korszerűségüknek köszönhetően. A vezetékek csatlakozásukig történő elvezetése falba vésett védőcsőben történt, így nem láthatóak kábelcsatornák a falakon kívül. Ez alól csak a hálószoba és a hall mennyezete kivétel. A biztosítéktábla a teljes elektromos hálózat felújításakor szintén kicserélésre került, biztosítva az egyes helyiségek egyenként történő áramtalanítását, és a légkondicionáló berendezés védelmét. A gyengeáramú hálózat részét képezi a kaputelefon, valamint a felújítás során kiépítésre került telefon, internet és tv csatlakozási lehetőség. A telefon csatlakozási lehetőség a lakás nappalijaként funkcionáló helyiségben, míg a tv és internet csatlakozási pontok kiépítése a nappaliban, hallban és a szobában egyaránt kiépítésre kerültek.

A melegvíz ellátás és a fűtésrendszer távhő segítségével biztosított, a helyiségek fűtését felújított radiátor hőleadók teszik lehetővé. A víz és gázvezetékek szemrevételezéssel megállapítható műszaki állapota jó.

## **A lakás berendezési tárgyai**

A lakás berendezési tárgyai a 2016 végi felújítást követően kerültek beszerzésre. Az előtérben található beépített szekrény a folyosó helytakarékosságának figyelembe vételével került kialakításra. A beépített szekrény ajtói kicserélésre kerültek, valamint kiegészítésre került egy egyedileg gyártott előszobafallal a bőröndpadlás teljes megújítása mellett.

A lakás konyhájában a helytakarékosságot szem előtt tartva került kialakításra a szekrénysor. A szekrény tárolókkal ellátott, ajtajai cseresznye színűek, világos színű munkalappal szerelve. A konyhához tartozik egy Vesta típusú kombinált tűzhely is, valamint egy fagyasztóval ellátott hűtőszekrény is.

A fürdőben a felújított fürdőkád mellett kicserélésre került a mosdókagyló, valamint újonnan bekötésre került a kádhoz tartozó csaptelep és új csempe került a falra.

A hálószobában, az étkezőben és a nappaliban elhelyezésre került a komplett hálószoba bútor, az étkező asztal székekkel, valamint a komplett nappali bútorzat.

A nappaliban elhelyezett légkondicionáló készülék a teljes lakást 1 órán belül képes felfűteni illetve lehűteni egyaránt, melyet az összkomfortos felszerelés részének tekintünk.

Mindegyik helyiség új mennyezeti lámpákkal lett szerelve.

A lakás összességében egy rendkívül korszerű, teljesen felújított ingatlan.