

1  
BEREG<sup>®</sup>

КУРОРТНЫЙ

# Локация

Сестрорецк входит в состав самого благоустроенного, зеленого и безопасного района Санкт-Петербурга - Курортного - фактически являясь ближайшим пригородом Северной столицы наравне с Зеленогорском, Пушкиным и Петергофом.

Сестрорецк - мощный центр притяжения для отдыха тысяч петербуржцев и их гостей, которые стремятся выбраться из густонаселенного города, не тратя много времени на дорогу: путь из центра Петербурга до Сестрорецка составляет менее часа, а из Приморского района не превышает 25 минут.



Время в пути:

25 минут до Приморского р-на



# Транспортная доступность

**5** минут  
до Приморского шоссе

**7** минут  
до КАД

**10** минут  
до ЗСД

**40** минут  
до аэропорта Пулково

**45** минут  
до центра Петербурга

**50** минут  
до Московского вокзала

BEREG

НАД

ЗСД

ЗСД

ЗСД

ЗСД

3



# Преимущество: Локация

Адрес: Инструментальщиков 9А

Район: Курортный, г. Сестрорецк

Почему здесь:

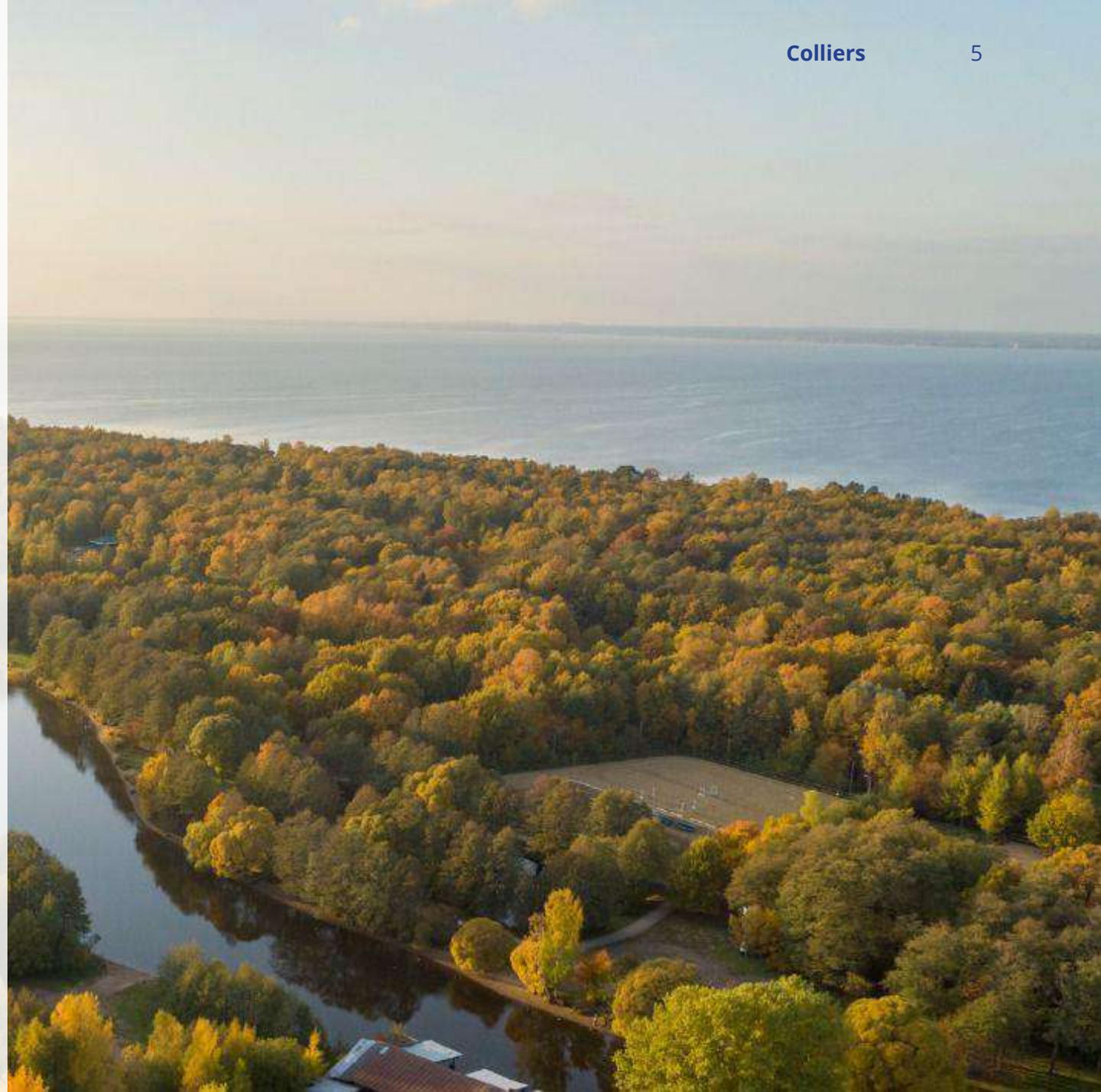
**Залив.** В 300 метрах от дома находится финский залив, а напротив находится парк Дубки, в котором можно погулять с детьми, позаниматься спортом, а также сделать открыточные виды со смотровой площадки на мысе парка.

**Лесопарковая зона.** Расположение комплекса на границе лесопарковой зоны «Гагарка» позволяет ощутить уединение и тишину загородной жизни

**Собственная благоустроенная набережная** с беседками и зелеными зонами позволит наслаждаться природой при любых погодных условиях.

**Транспортная доступность:** ЗСД и КАД сделали удобным въезд в город и соседние районы. Станция ЖД «Сестрорецк» в пешей доступности позволит добраться до центра города в течении 45 минут.

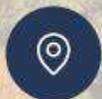
**Инфраструктура для активного отдыха.** Водно-моторный клуб в 100 метрах от комплекса, пляжи залива и озера Курортного района, футбольный клуб и трассы для беговых лыж зимой.



# Расположение

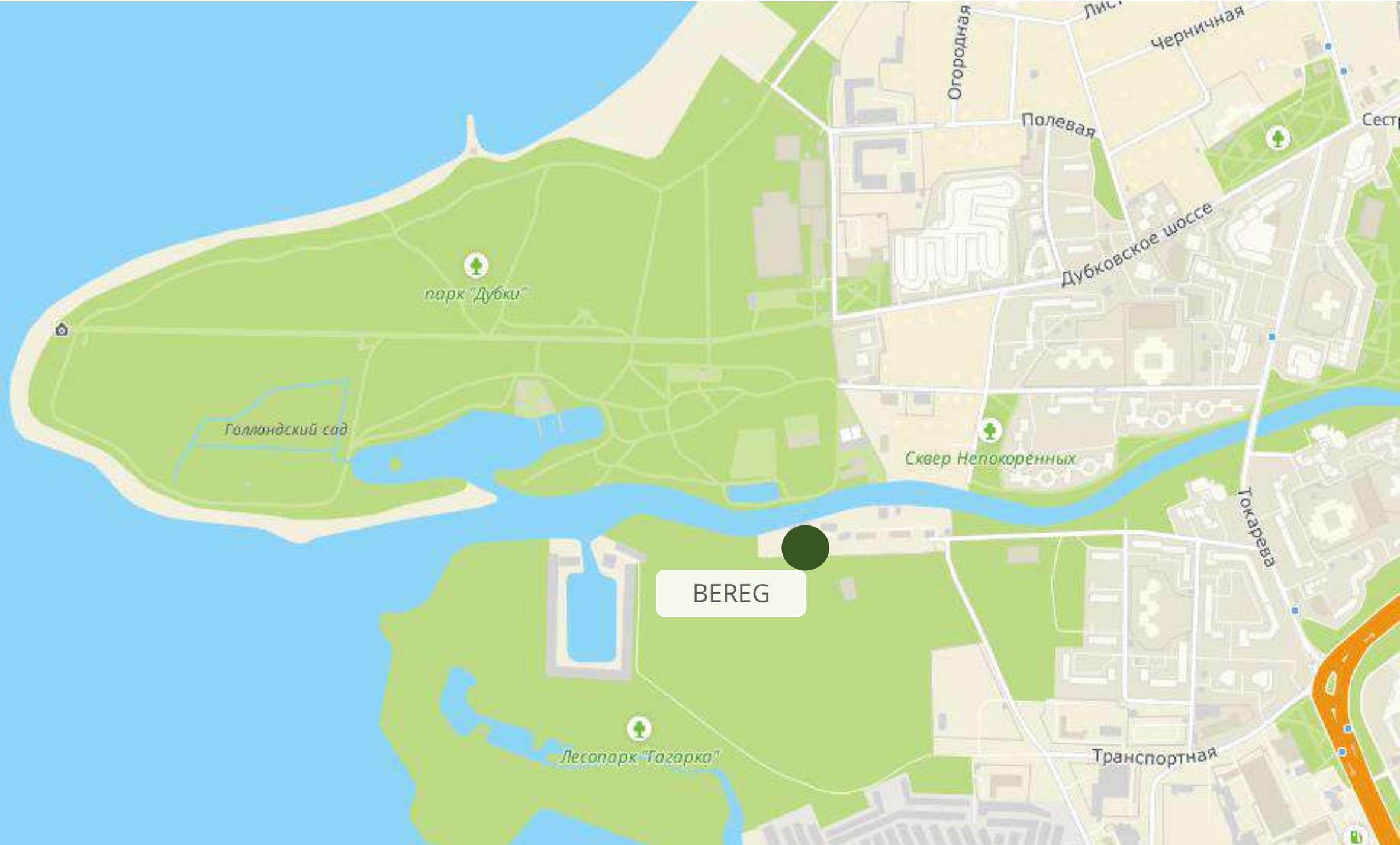
Проект расположен в тихой части Сестрорецка напротив знаменитого парка Дубки в окружении заповедных зон в непосредственной близости от побережья Финского залива на берегу канала.

Шум вековых сосен и дубов, плеск воды, умиротворяющие рассветы и закаты станут верными спутниками жильцов и гостей апартаментов.



Сестрорецк, ул. Инструментальщиков,  
9А, литера А





парк "Дубки"

Голландский сад

Сквер Непокорённых

Лесопарк "Гагарка"

BEREG

Огородная

Лис...

Черничная

Полевая

Дубковское шоссе

Токарева

Транспортная

# О проекте

В продаже представлены апартаменты от компактных и эргономичных студий до семейных планировок с четырьмя комнатами с несколькими спальнями.



Ввод в эксплуатацию:  
I квартал 2024



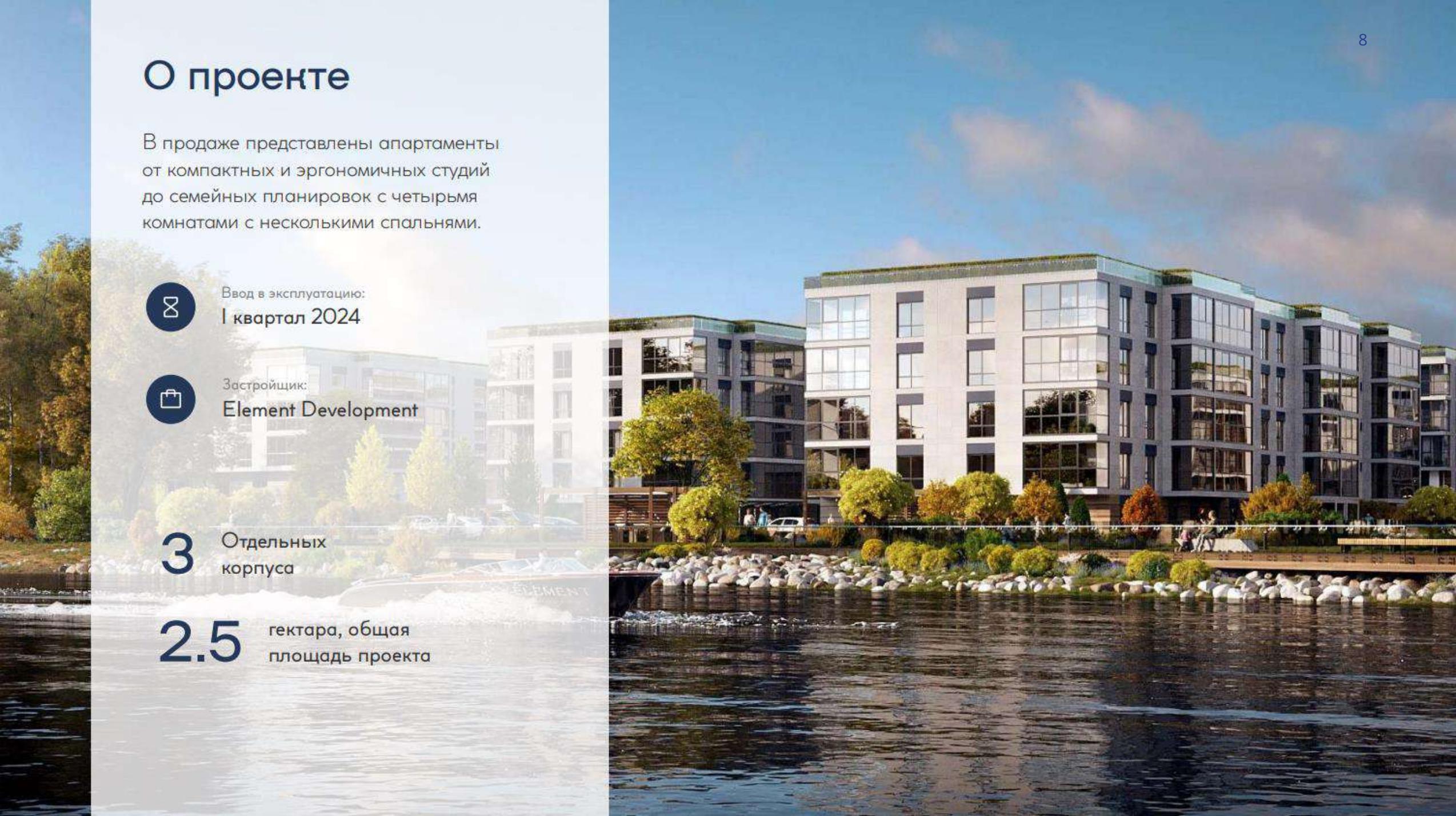
Застройщик:  
Element Development

3

Отдельных  
корпуса

2.5

гектара, общая  
площадь проекта





3 корпус - 235

2 корпус - 109

1 корпус - 371

Площадь участка: 25 533 м.кв  
Площадь застройки: 15 261,5 м.кв  
Площадь озеленения: 10 271,5 м.кв

Очередь строительства - 1  
Этажей - 5  
Корпусов - 3

Апартаментов - 715  
1 корпус (AIR) 371 апартамент  
2 корпус (AQUA) 109 апартаментов  
3 корпус (WOOD) 235 апартаментов

Площадь апартаментов от 22 до 105 м<sup>2</sup>  
Подземный паркинг - 374 м/м

Высота потолков:

- 1-5 этажи - 2,8 м;

- Лобби - 6 м;

Подземный паркинг - 3,2 м.

Расстояние между корпусами:

- 1 и 2 корпус променад - 23,1 м, проход между домами 14,6 м.

- 2 и 3 корпус променад 33,4 м, проход между корпусами 14,6 м.

- 3 и 1 корпус - 16 м.

# О проекте

Комплекс апартаментов «BEREG. Курортный» расположен в г. Сестрорецк на улице Инструментальщиков, 9А, на берегу Водоотводного канала. Примыкает с западной и южной стороны к Лесопарку «Гагарка». На противоположном берегу находится исторический парк Дубки.

Со всех сторон «Берег» окружен столетними деревьями, а на расстоянии 300 метров к западу – побережье Финского залива.

Архитектурный облик проекта вдохновлен органической архитектурой, расположение корпусов максимально задействует особенности окружающего ландшафта.

Все дворы обращены к каналу и парку Дубки. Также организована зеленая зона отдыха с благоустроенной набережной, променадом и детскими площадками.

Максимальная высота построек не превышает 15 метров, что ниже крон окружающих «BEREG» деревьев. Такое решение позволяет создать по-настоящему европейский объект, который не вторгается в природное окружение, а, наоборот, становится его частью.



# Преимущества: Инфраструктура

Гости комплекса будут чувствовать себя комфортно, используя инфраструктуру дома, в котором живут:

- спортзал
- коворкинг
- ресторан
- кофейня
- yoga room
- детская комната (с аниматором по выходным дням)
- пункт выдачи интернет заказов



# Благоустройство

Территория будет благоустроена в традициях европейских загородных объектов. Концепция разработана студией ландшафтного дизайна DEREVO PARK многократными призерами знаковых российских и международных премий



Закрытая территория  
Вход только для жителей



Собственная благоустроенная  
набережная



Лобби с перголами  
и столиками



Променад «Зеленый берег»  
с арт-объектами

# Преимущества: Благоустройство

В ЖК осуществлен современный подход к созданию общественных пространств:

Концептуальное комплексное благоустройство территории от компании ДеревоПарк:

- Прогулочный променад BEREG протяженностью около 300 метров
- Многоуровневое освещение
- Живописные прогулочные зоны
- Детские площадки с оборудованием Комтрап
- Спортивные площадки
- Крытые велопарковки, места для хранения лыж и зимнего инвентаря
- Места для хранения Sub с местом подкачки и места для хранения летнего инвентаря
- Архитектурная подсветка фасадов



# Архитектура

Органично вписанная в окружающий ландшафт малоэтажная застройка, в купе со светлыми фасадами и плоской кровлей с аккуратным металлическим ограждением, отсылает к традициям стиля Фрэнка Ллойда Райта и его органической архитектуры. Благодаря большим окнам и просторным балконам, пространство апартаментов круглый год наполнено природным светом. Все дворы обращены к полноводному каналу и парку Дубки, что позволяет каждый день наслаждаться умиротворяющими видами воды и вековых деревьев.



Малоэтажная  
застройка



Видовые  
характеристики



Увеличенные  
окна



## Общественные пространства

Все входные группы проектируются по принципу безбарьерной жилой среды. Двери входных групп прозрачные, пропускающие естественный свет с улицы, что соответствует современным тенденциям зеленого строительства.

В каждой секции есть помещения для хранения колясок или спортивного инвентаря, а также оборудования для водных видов спорта. На территории также есть насосная станция для SUPов. А почтовые ящики работают по системе ESMART и открываются при помощи смартфона или электронного ключа.



Места хранения колясок и спорт-инвентаря



ESMART системы для почтовых ящиков



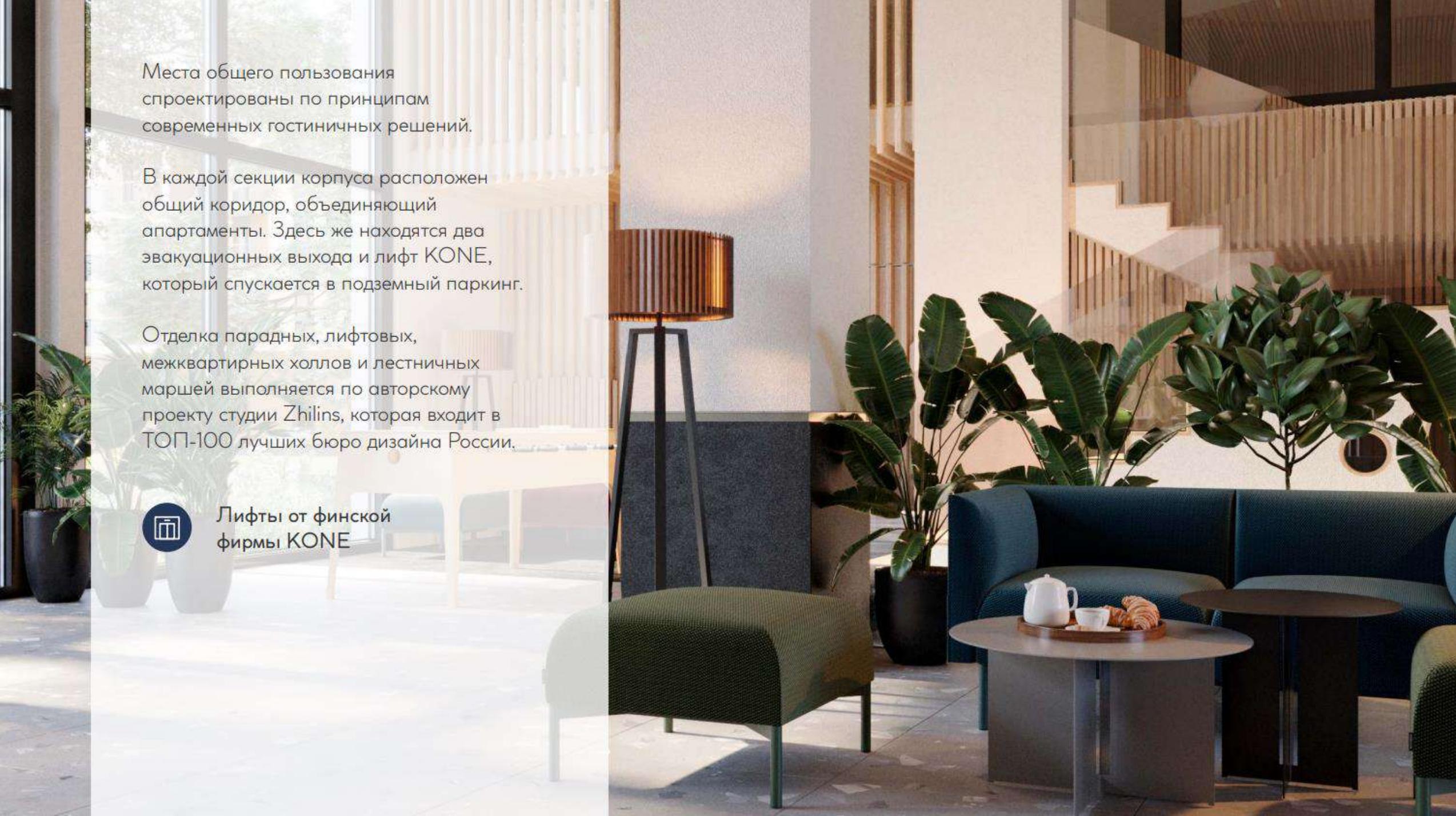
Места общего пользования спроектированы по принципам современных гостиничных решений.

В каждой секции корпуса расположен общий коридор, объединяющий апартаменты. Здесь же находятся два эвакуационных выхода и лифт KONE, который спускается в подземный паркинг.

Отделка парадных, лифтовых, межквартирных холлов и лестничных маршей выполняется по авторскому проекту студии Zhilins, которая входит в ТОП-100 лучших бюро дизайна России.



Лифты от финской  
фирмы KONE



# Технологии

обеспечивающие комфортное и безопасное проживание

При строительстве комплекса девелопер применяет инновационные технологии, призванные стоять на страже комфорта и безопасности проживания.



Энергоэффективность проекта - уровень А



Современные окна и стеклопакеты



Безопасная вентиляция (индивидуальные клапаны)



Умные и тихие лифты Kone (экономия до 75% энергии)



Технология inFlat (умный дом + сервис)



# Отделка

Апартаменты в комплексе «Берег» передаются покупателям с белой отделкой Snow, которая включает:



Звукоизоляцию  
и выравнивание пола



Подготовку стен под покраску  
или поклейку обоев



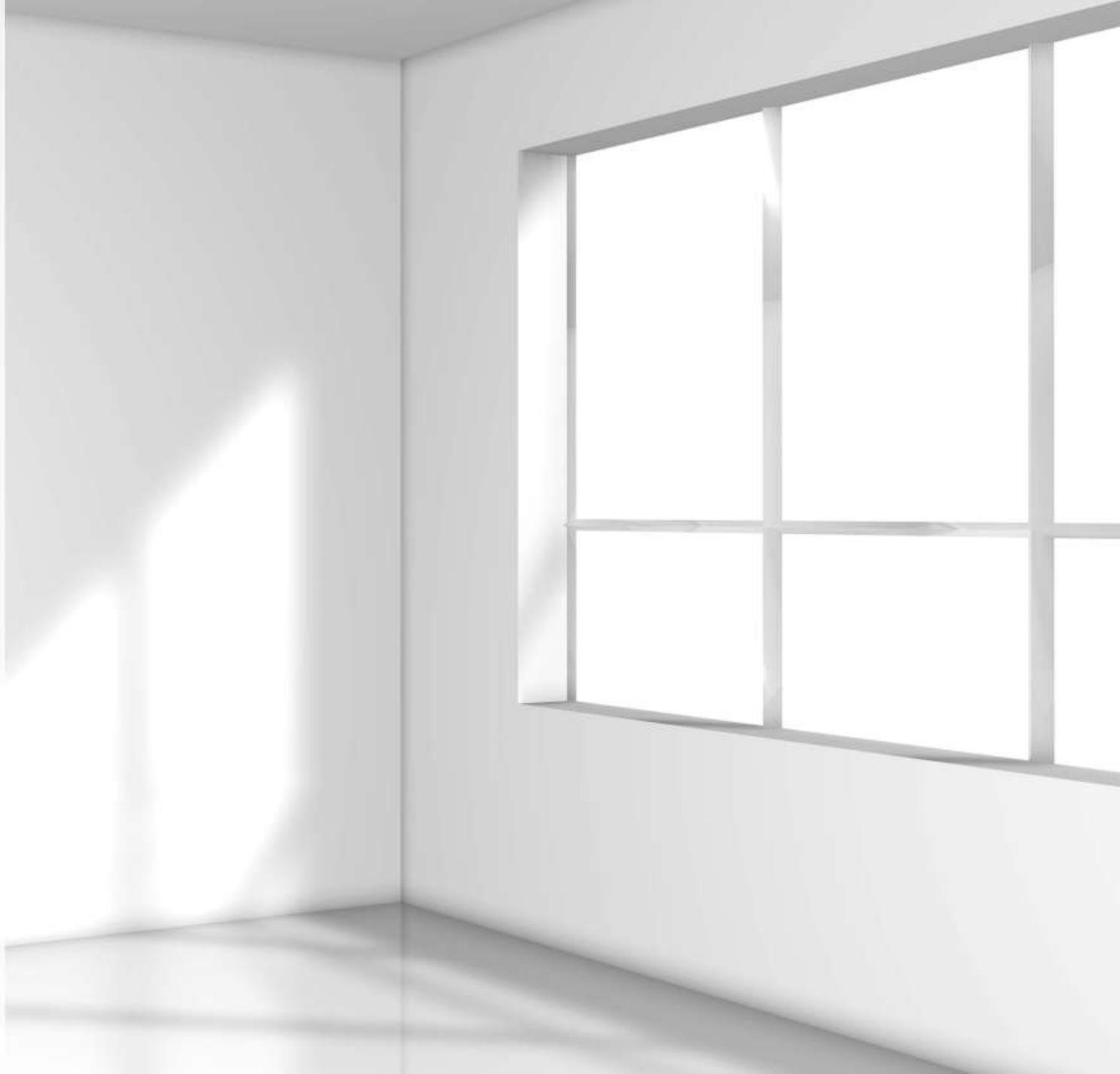
Монтаж радиаторов со встроенными  
терморегуляторами + счетчики



Разводку электричества с  
установкой розеток и выключателей



Телевизионную антенну  
и высокоскоростной Интернет



# Паркинг

В комплексе апартаментов «Вегет. Курортный» предусмотрен охраняемый подземный паркинг. Здесь же размещаются индивидуальные кладовые для жителей и гостей.

Подземный паркинг спроектирован с учетом современных требований к безопасности. В частности, в нем будет организовано одностороннее движение, чтобы машины двигались закольцованно, не доставляя неудобств другим водителям, установлена автоматическая система пожаротушения, а также круглосуточное видеонаблюдение.

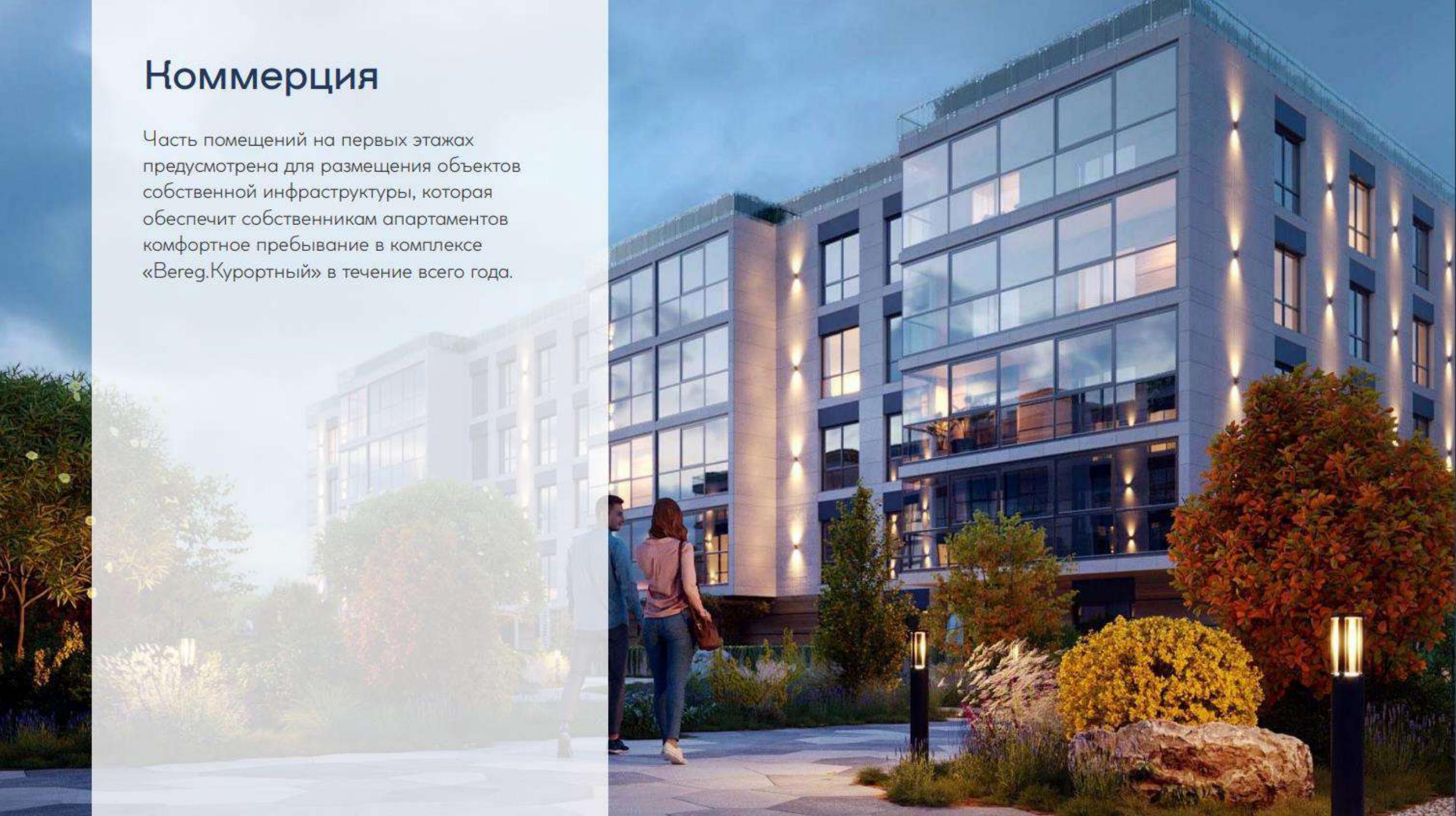


Системы видеонаблюдения  
и пожаротушения



# Коммерция

Часть помещений на первых этажах предусмотрена для размещения объектов собственной инфраструктуры, которая обеспечит собственникам апартаментов комфортное пребывание в комплексе «Вегет.Курортный» в течение всего года.



# Апартаменты

Застройщик позаботился о том, чтобы каждый житель или гость клубных апартаментов «Берег» чувствовал себя по-настоящему счастливым. Во многом этому способствует уникальный экологичный подход, соответствующий передовым образцам загородной недвижимости Норвегии, Финляндии и Швеции.



Апартаменты с террасами  
и палисадниками



Велодорожки  
и велопарковки



Места для занятия  
спортом и йогой



# КВАРТИРОГРАФИЯ

В проекте преобладают современные смарт планировки, включающие просторные кухни-гостиные, а также представлены классические планировочные решения и комфортные студии.

Концептуально проведено разделение по корпусам: в первом корпусе преобладают студии, второй и третий корпус представлены планировками одно- двух и трехкомнатных апартаментов.

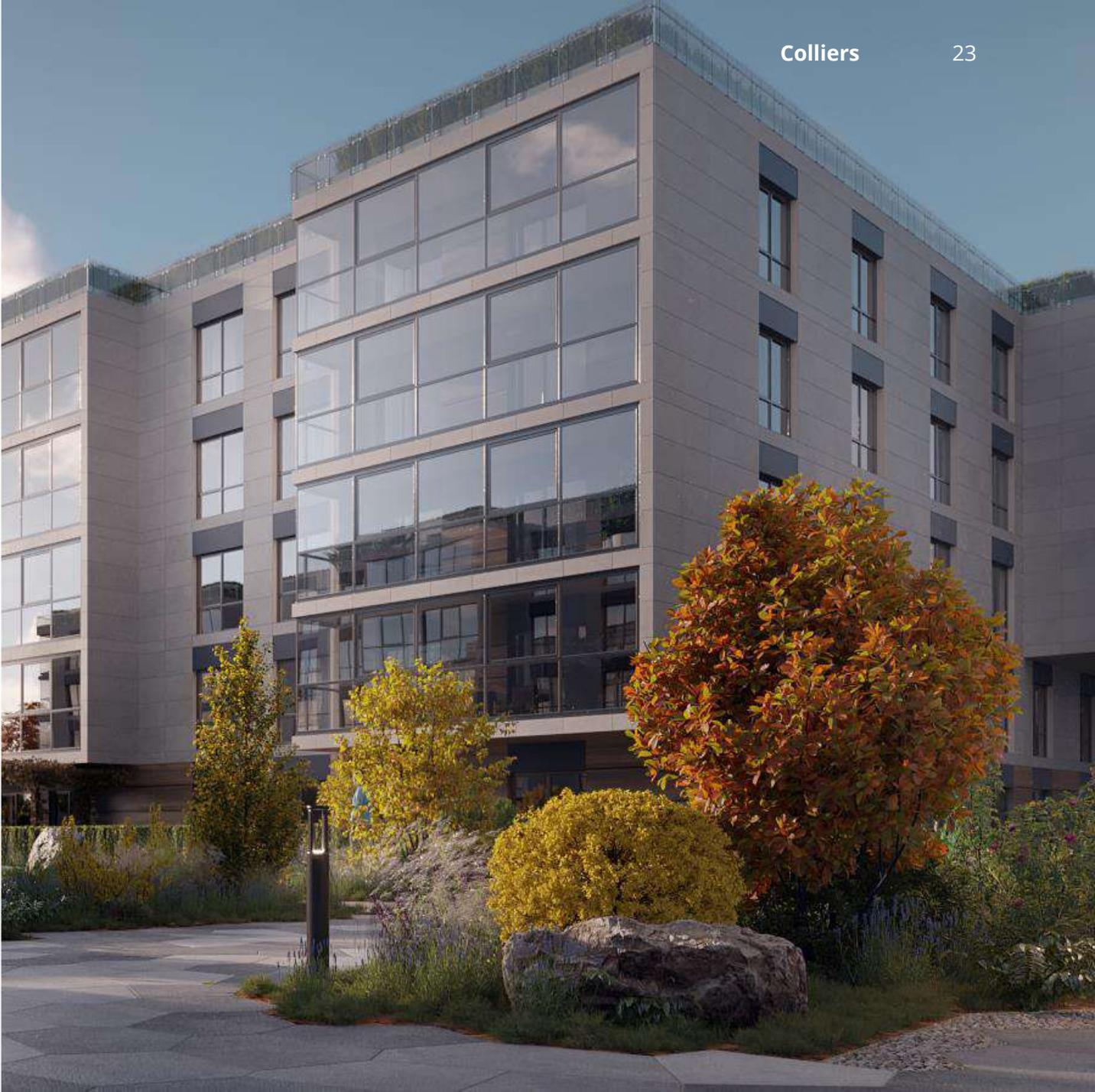
Разбивка по типам апартаментов:

Студии – 368 шт.

Однокомнатные (включая 2е планировки) - 175 шт.

Двухкомнатные (включая 3е планировки) - 155 шт.

Трехкомнатные (включая 4е планировки) - 19 шт.



# Инфраструктура района

## Детские сады:

- Детский сад № 13, ул. Токарева, 11
- Детский сад № 17, ул. Инструментальщиков , 17
- Детский сад № 25, Дубковское ш., 13
- Детский сад №23, Приморское ш., 285 А

## Школы:

- Школа № 435, ул. Токарева, 5
- Школа № 556, ул. Токарева, 20
- Школа № 545, ул. Ново-Гагаринская ул., 39, корп. 2

## Спорт/фитнес:

- Теннисный клуб Дубки, Дубковское ш., 44Б
- Клуб единоборств и функционального тренинга, - Спортивная Федерация бокса Санкт-Петербурга. Улица Токарева, 28.
- Fitness evolution, Приморское ш. 268А.
- Фитнесс-парк Дубки, Дубковское ш. 9
- Кристалл, школа футбола для детей. Воскова, д.2
- СПб ГБУ центр физической культуры, спорта и здоровья Курортного района Санкт-Петербурга, наб. реки Сестры, д. 12.

## Медицина:

- Скандинавия Курортное отделение. улица Борисова, 10, Сестрорецк.
- Городская больница №40 Курортного района. Улица Борисова, 9.
- Хеликс. Ул. Токарева, д. 13А

## Рестораны/кафе:

- Ресторан Bellevue Brasserie, Парковая ул., 16
- Ресторан Skandinavia Winebar&Grill, Парковая ул., 16
- Ресторан Мозаика, Дубковское ш., 42
- Pizza-Море, ул. Токарева, 10
- Ресторан Усадьба, ул. Мосина, 28
- Ресторан Рыба на даче, Приморское ш., 319
- Ресторан Калипсо, Приморское шоссе, 38-й километр, 3А
- Ресторан Хорошие Люди Внутри. Таможенная дорога, 11, корп. 1, стр. 9

## Магазины/торговые центры:

- EUROSPAR, ул. Токарева, 15
- Окей, Приморское ш., 268
- Рыбный двор, Приморское ш., 268
- Пункт выдачи Ozon. ул. Токарева, 24
- Перекрёсток, ул. Володарского, 2

# Преимущество-выгода

## **Уникальное местоположение на берегу Водоотводного канала, Парковая зона.**

Доступны прогулки по собственной уютной набережной, великолепные виды на парк Дубки, близость залива;

Лесопарковая зона, предусматривающая камерность и единенность проекта

## **Парк на границе с комплексом.**

Свежий воздух. Возможность совершать пробежки по парку. Большая пляжная зона на заливе. Зимой, появляется возможность кататься на лыжах. Интересный досуг рядом с домом.

## **Отличная транспортная доступность.**

Можно легко попасть в любую точку города. До ЗСД – 15 минут, КАД - 8 минут. Недалеко железнодорожная станция, позволяющая без пробок оказаться на Финляндском вокзале за 35 минут.

## **Развитая инфраструктура.**

Вы сможете выбрать, расположенные поблизости, востребованные детские сады, престижные школы, гимназии, лучшие спортивные учреждения.

## **Изоляция. Уединенное местоположение.**

Отсутствие привычного городского шума. Возможность спать с открытыми окнами.

Нет пешеходного и авто-трафика под окнами.

## **Клубный комплекс.**

Небольшое количество соседей дает возможность ощутить камерный, уединенный формат проживания.

Единая респектабельная социальная среда.

## **Современные технологии строительства.**

Такие технологии прослужат не одно десятилетие. Технология навесного вентилируемого фасада является энергосберегающей, вы будете жить в теплом доме, вне зависимости от температуры за окном.

## **Закрытая охраняемая территория. Периметральное видеонаблюдение.**

Жизнь в безопасности.

## **Отсутствие несущих стен. Свободные планировки.**

Возможность выполнить индивидуальную планировку, объединить соседние апартаменты, создать свое уникальное жизненное пространство.

## **Водно-моторный клуб для лодок и катеров.**

Возможность воспользоваться водным транспортом и пришвартовать его рядом с домом. Возможность спуска и хранения лодок.

## **Наличие паркинга.**

Возможность из паркинга подняться к апартаменту, не выходя из комплекса.

## **Налог ниже.**

Кадастровая стоимость на апартамент ниже, что позволяет владеть недвижимостью высокой стоимости, а платить налог меньше, чем за квартиру.

В Е Р Е Г<sup>®</sup>

КУРОРТНЫЙ