売買一戸建　2SLDK　価格　2,980　万円

◆充実の装備と性能

★長期優良住宅★住宅性能評価有
★屋根付き就社スペース2台分
★太陽光パネル4.8KW★床暖房
★浴室
　乾燥暖房機・ミストサウナ
★ウッドデッキ★書斎スペース
★ウォークインクローゼット3帖
★システムキッチン 食器洗浄乾燥機付
★全室照明付
★LDK18帖
★24時間換気
★多機能便座（ウォシュレット）
★5.1chサラウンドスピーカー

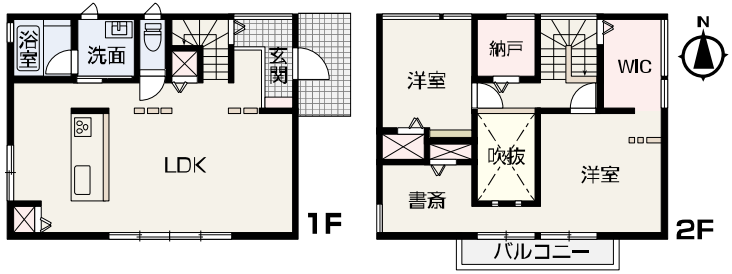
◆生活利便性良好

★ディオ　岡山北店　1,400m
★グランドマート　津高店　1,400m
★ザグザグ　津高店　1200m
★国立病院 岡山医療センター 2,400m

◆2011年築 大和ハウスの建物
◆内装リフォーム、美装済



◆吹き抜けのあるLDK18帖
◆書斎とWICのある寝室



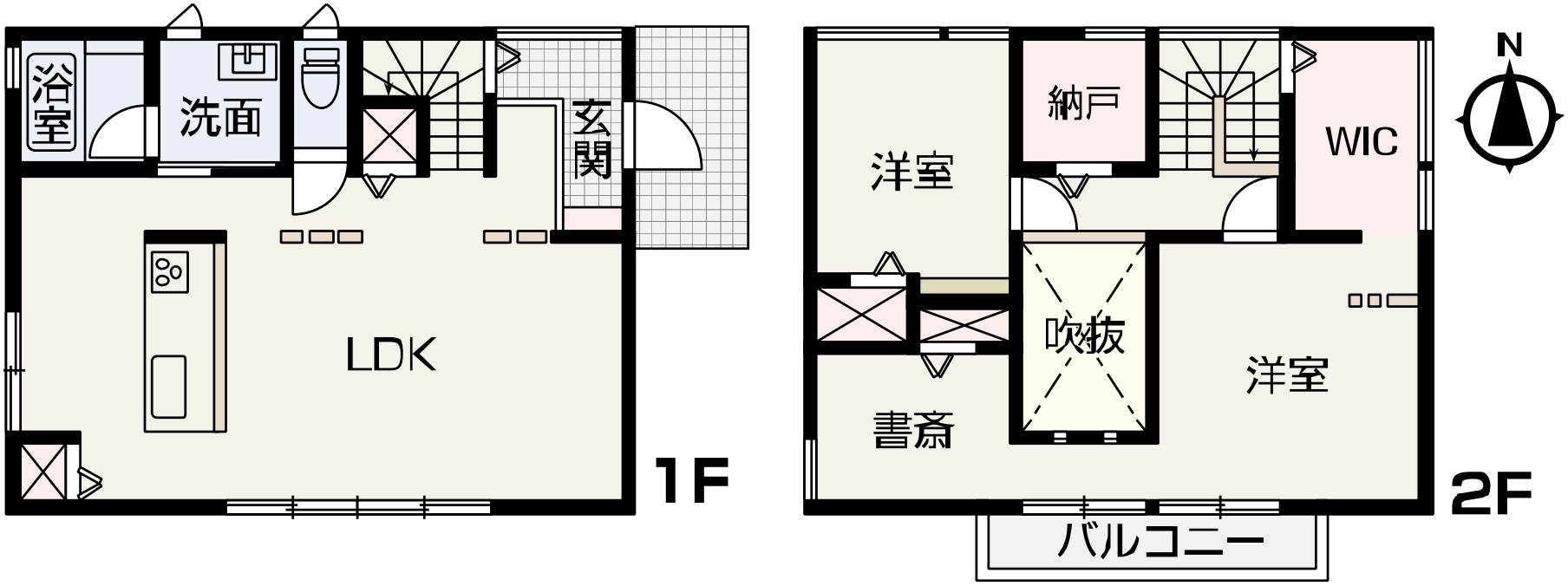
岡電バス
津高台団地中バス停 徒歩3分

所在	岡山市北区津高台2丁目2035-19	
建物	構造/階数	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	延床面積	101.00 ㎡　30.55 坪
	間取り	LDK18帖 洋室12.5帖，洋室5.75帖，納戸2帖
	築年月	2011年6月
	現況	空室
	引渡	即時
土地	地目	宅地
	地積（持分）	190.69 ㎡　57.68 坪
	接道状況	北側公道6.2m
	権利	所有権
	借地期間	－
	借地料	－
	都市計画	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率・容積率	50%・100%
	国土法	不要
	建築条件	－
駐車場	◆屋根付駐車スペース2台	
設備	◆電気◆上下水道◆太陽光発電システム ◆物置	
備考	◆横井小学校1,500m◆香和中学校4,400m ◆地区計画有◆宅地造成等規制区域	

図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます

有限会社ブルズ・エージェンシー
〒700-0808　岡山県岡山市北区大和町1丁目9番20号
https://www.e-bulls.jp
TEL 086-235-1717
FAX 086-235-1718
岡山県知事(5)第4954号

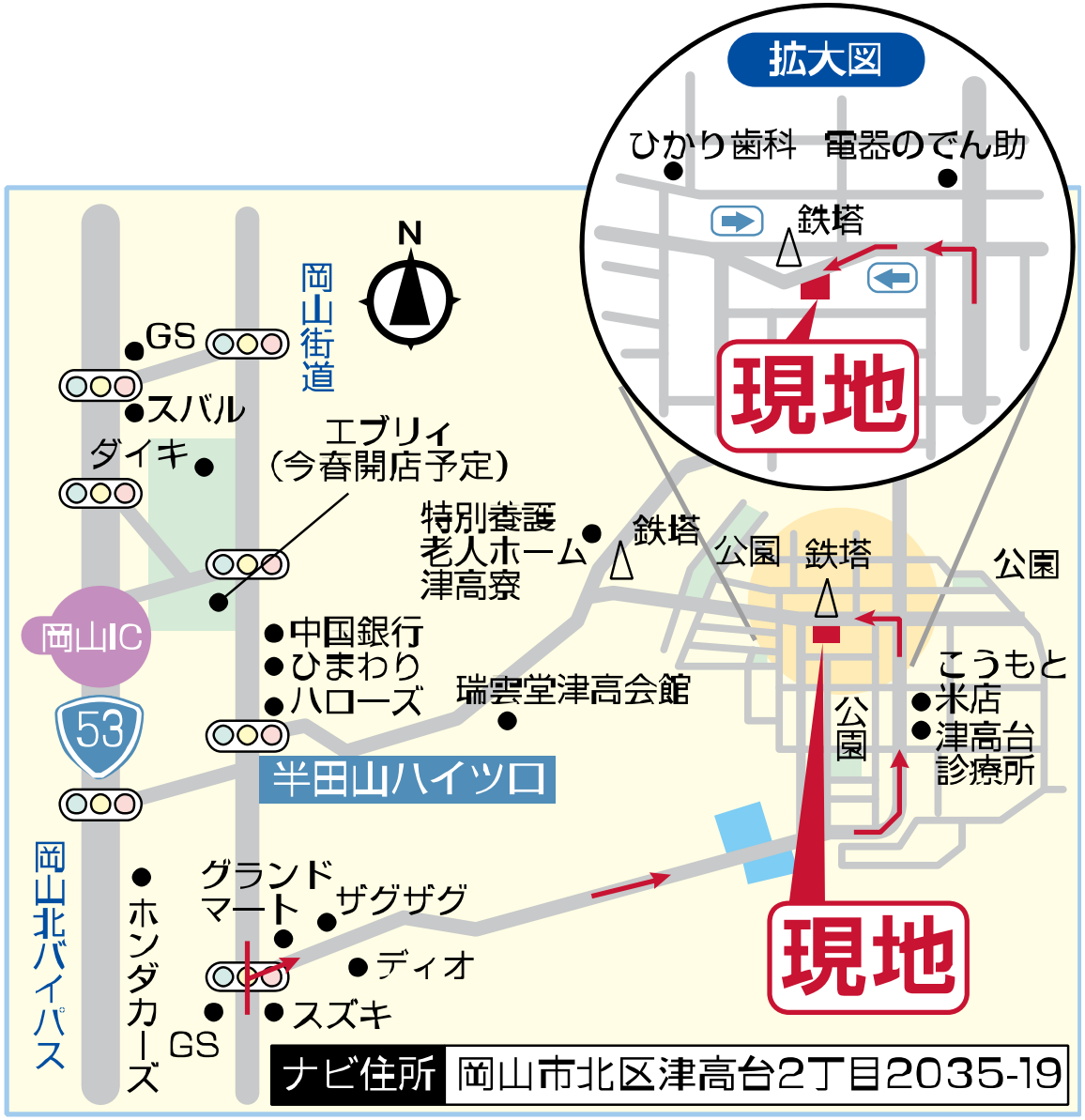
取引態様	媒介
媒介報酬	¥1,049,400



◆2SLDKのゆとりある間取り。

◆18帖の広々LDKには開放的な吹き抜けを備え、主寝室には書斎スペースと3帖のWICを設置。

◆納戸や階段下収納、外部物置など豊かな収納スペースが暮らしにゆとりをもたらします。


拡大図
ひかり歯科
電器のでん助
鉄塔
現地
N
岡山街道
GS
スバル
ダイキ
エブリィ
(今春開店予定)
特別養護
老人ホーム
津高寮
鉄塔
公園
鉄塔
公園
岡山IC
53
中国銀行
ひまわり
ハローズ
瑞雲堂津高会館
こうもと
米店
津高台
診療所
公園
半田山ハイツ口
岡山北バイパス
グランド
マート
ザグザグ
ディオ
スズキ
ホンダカーズ
GS
現地
ナビ住所
岡山市北区津高台2丁目2035-19



■ 外観①（正面全景）

2011 年築・大和ハウス工業施工の軽量鉄骨造 2 階建。落ち着いたベージュ調のエクステリアと屋根付カーポートが印象的な外観です。長期優良住宅認定を取得した、耐震性・耐久性に優れた高品質住宅です。



■ 外観②（前面道路・接道）

前面道路は幅員約 6.2m の公道に面しており、車の出し入れもスムーズ。整然とした街並みに映える美しいフォルムです。日当たりと風通りにも恵まれた、津高台の閑静な住環境に調和した一戸建です。



■ 外観③（太陽光・全景）

角地風の開けた視界と明るい日差しが魅力の外観デザイン。屋根には 4.8kW の太陽光発電パネルを搭載し、環境にも家計にも優しい省エネ生活を実現。手入れの行き届いた上質な邸宅感が漂います。



■ 間取り図（2SLDK）

2SLDK のゆとりある間取り。18 帖の広々LDK には開放的な吹き抜けを備え、主寝室には書斎スペースと 3 帖の WIC を設置。納戸や階段下収納、外部物置など豊かな収納スペースが暮らしにゆとりをもたらします。



■ 周辺案内図（現地位置）

岡山市北区津高台 2 丁目の閑静な住宅街に位置。「津高台中」バス停まで徒歩 3 分と通勤通学に便利。スーパーやドラッグストア、医療センターも近く、落ち着いた住環境と生活利便性を兼ね備えた好立地です。



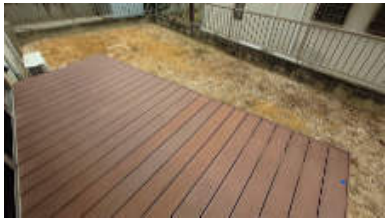
■ カーポート付駐車場

屋根付きで雨や日差しから愛車を守るカーポート付き駐車場。2 台分の駐車スペースを確保しており、雨の日の乗り降りや荷物の積み下ろしも濡れずに快適。前面道路も広く車出しもスムーズです。



■ プライベートガーデン

手入れの行き届いた青々とした芝生が広がる南向きプライベートガーデン。家庭菜園やガーデニング、バーベキューなどを楽しめるゆとりあるスペース。お子様やペットが安心して遊べます。



■ ウッドデッキ

リビングからつながる広々としたウッドデッキ。天気の良い日にはカフェタイムやブランチ、お子様の遊具スペースとしても活躍。内と外が自然につながる心地よいプライベート空間です。



■ 庭・ウッドデッキ全景

2 階から見下ろすお庭とウッドデッキの全景。周囲からの視線にも配慮された落ち着いた配置で、豊かな緑を感じながら家族でゆったり過ごせる開放的な屋外アクティビティスペースです。



■ LDK①（18 帖・床暖房）

18 帖のゆとりある LDK。足元から部屋全体を心地よく温める床暖房を完備しており、冬場も快適に過ごせます。開放的な窓から光が差し込み、家族みんなが自然と集まる温もりあふれる大空間です。



■ LDK②（吹抜・デッキ接続）

高天井の吹き抜けから豊かな自然光が降り注ぐ LDK。リビングから直接ウッドデッキと庭へ出られる開放的な設計です。



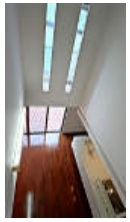
■ LDK③（5.1ch スピーカー）

5.1ch サラウンドスピーカーを天井に内蔵したこだわりのリビング空間。映画鑑賞や音楽を臨場感あふれる音響で楽しめます。木の温もりを感じる上質なフローリングとインテリアが映える空間です。



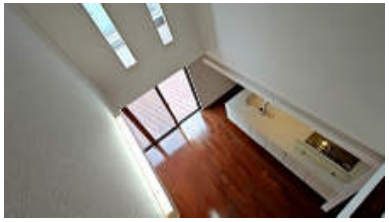
■ LDK 高天井吹き抜け

ダイナミックな高天井吹き抜けが開放感を演出。2 階の気配も感じられる一体感のある空間設計です。間接照明とスポットライトが夜には雰囲気を格上げし、上質なリラックスタイムを演出します。



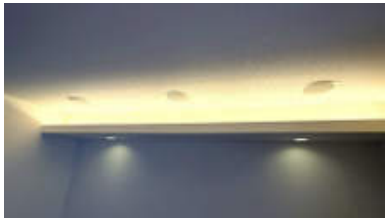
■ 吹き抜け（2 階視点①）

2 階ホールから見たリビングの吹き抜け空間。階下で過ごす家族の気配を感じられ、住まい全体に心地よい一体感をもたらします。大きな窓から陽光が差し込み、家中に明るさを広げます。



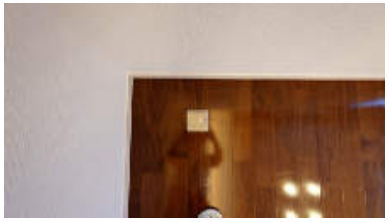
■ 吹き抜け（2 階視点②）

2 階からの見下ろし視点で吹き抜けと LDK の広がりを体感。吹き抜け上部の小窓からも光を取り込み、空間全体を明るく演出します。家族のコミュニケーションが自然と深まる魅力的な設計です。



■ リビング間接照明

コーブ照明風の上質な間接照明を施したリビングデザイン。やわらかな光が吹き抜け天井をやさしく照らし出し、夜間にはまるでホテルのような落ち着きとラグジュアリーな雰囲気を楽しめます。



■ 室内ガスコンセント

室内に設置された便利なガスコンセント。ガスファンヒーターを接続すれば、冬場にすばやく部屋全体をパワフルに温めることができます。コードの抜き差しも簡単で、安全にお使いいただけます。



■ 壁面一括操作パネル

太陽光発電（4.8kW）モニター、床暖房リモコン、TV モニター付きインターホンを一箇所に集約。発電状況の確認や室温管理、来客対応が壁面の一括操作パネルでスムーズに行え非常にスマートです。



■ 対面式システムキッチン

料理をしながら家族と会話が弾む対面式システムキッチン。清潔感あふれる人工大理石トップと豊富なスライド収納を採用。後片付けをサポートする食器洗浄乾燥機も標準装備されています。



■ キッチン作業スペース

広い作業スペースと使い勝手の良い収納力を備えたキッチンスペース。背面にはキッチン収納と天井まである物入が。



■ 浄水器水栓付シンク

スタイリッシュな水栓と独立した浄水器用水栓を完備したキッチンシンク。いつでも美味しいお水料理や飲用に利用できます。シンクは広々としており、大きなお鍋やフライパンも楽に洗えます。



■ ガラストップ３口コンロ

お手入れしやすいガラストップの３口ガスコンロ。グリル機能付きで多彩な料理を手軽に楽しめます。立消え安全装置などの安全機能も充実しており、毎日の調理が安全かつ快適に行えます。



■ 洗面化粧台（三面鏡）

大型鏡と使いやすい洗面ボウルを備えた清潔感溢れる洗面化粧台。三面鏡裏収納や引き出し収納が充実し、洗面用具やコスメ類をきれいに整理可能。朝の身支度もスムーズに行えます。



■ 洗面室タオルヒーター

洗面室に設置された壁付けタオルヒーター。使用後のタオルをいつも清潔でふんわり暖かく乾かしてくれます。冬場の洗面室のヒートショック対策や、ほんのり優しい暖房としても活躍する優れものです。



■ 浴室（ミストサウナ付）

一坪サイズのゆったりしたユニットバス。疲れた体を癒やすミストサウナ機能。手入れのしやすい清潔な空間で、毎日極上のバスタイムを満喫できます。



■ 浴室乾燥暖房機リモコン

浴室乾燥暖房機のリモコン。雨の日や花粉の季節の部屋干しに便利な「衣類乾燥」、冬場の着替えを快適にする「暖房」、夏場の「涼風」など四季を通じて活躍。ミストサウナの操作も一括で OK です。



■ 多機能トイレ（手洗い付）

清潔感のあるウォシュレット機能付き多機能トイレ。手洗いボウルと壁面収納を完備し、トイレットペーパーやお掃除用品をすっきり収納。毎日の使用に配慮された快適で省エネなトイレ空間です。



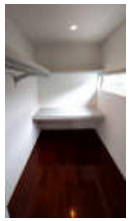
■ 主寝室（2 階）

2 階主寝室は落ち着いた内装デザインで、心地よい眠りを誘うゆとりある広さを確保。大型ベッドを置いても余裕の広さがあり、バルコニーや書斎スペースと直接つながる主寝室にふさわしいお部屋です。



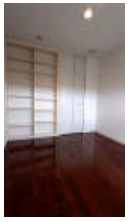
■ 主寝室書斎スペース

主寝室の一角に設けられた専用書斎スペース。リモートワークやデスクワーク、読書や趣味の時間を集中して過ごせる落ち着いた空間です。カウンタースペースとコンセント類をしっかり確保しています。



■ ウォークインクローゼット

主寝室に隣接する約 3 帖の大型ウォークインクローゼット（WIC）。ハンガーパイプと棚板を備え、衣類やスーツケース、季節のイベント用品までたっぷり収納可能。お部屋を常にすっきり保てます。



■ 洋室（2 面採光）

2 面採光で明るく通風良好な洋室。子供部屋やゲストルーム、書斎などライフスタイルに合わせてフレキシブルに活用可能。クローゼットも完備しており、荷物もすっきりと収まります。



■ 南向きバルコニー

2 階主寝室から出入りできる明るい南向きバルコニー。陽当り・通風ともに良好で、洗濯物や布団も一度にたっぷり干せます。眼下に広がる庭や緑を眺めながらリフレッシュできる心地よい空間です。



■ 納戸（2 帖）

約 2 帖の納戸スペース。季節物の家電や衣類、趣味の道具、防災備蓄品などをまとめて保管できる便利な納戸です。可動棚を活用すれば小物から大きな荷物まで効率よく整理整頓が可能です。



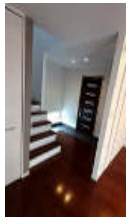
■ 階段下収納

階段下のデッドスペースを有効活用した階段下収納。掃除機や日用品のストック、季節の飾り物などをサッと出し入れできます。限られた空間を無駄なく活かした機能的な収納設計です。



■ 大型シューズボックス

大型シューズボックス（玄関収納）。家族全員の靴類をすっきりと収納できる大容量。姿見鏡が付いているため、お出かけ前の身だしなみチェックもスムーズに行えて大変便利です。



■ 玄関ホール・階段

明るい光が差し込む玄関ホールと、安全に昇降できる手すり付き階段。家族やお客様を気持ちよく迎える開放的な空間設計です。段差の少ないフラットな玄関アプローチで足元も安心です。

		
■ 外部物置 敷地内に設置された丈夫な外部物置。スタッドレスタイヤやガーデニング用品、アウトドアグッズ、日曜大工の道具などを屋外に安全・スッキリ収納可能。室内に持ち込みたくない物の保管に便利です。	**■ 分譲地内ゴミステーション** 分譲地内にある綺麗に管理されたゴミステーション。ネットやフレームがしっかり整備されており、鳥害対策も万全。毎日のゴミ出しがスムーズに行える清潔で安心な近接施設です。	