

ПРОМО

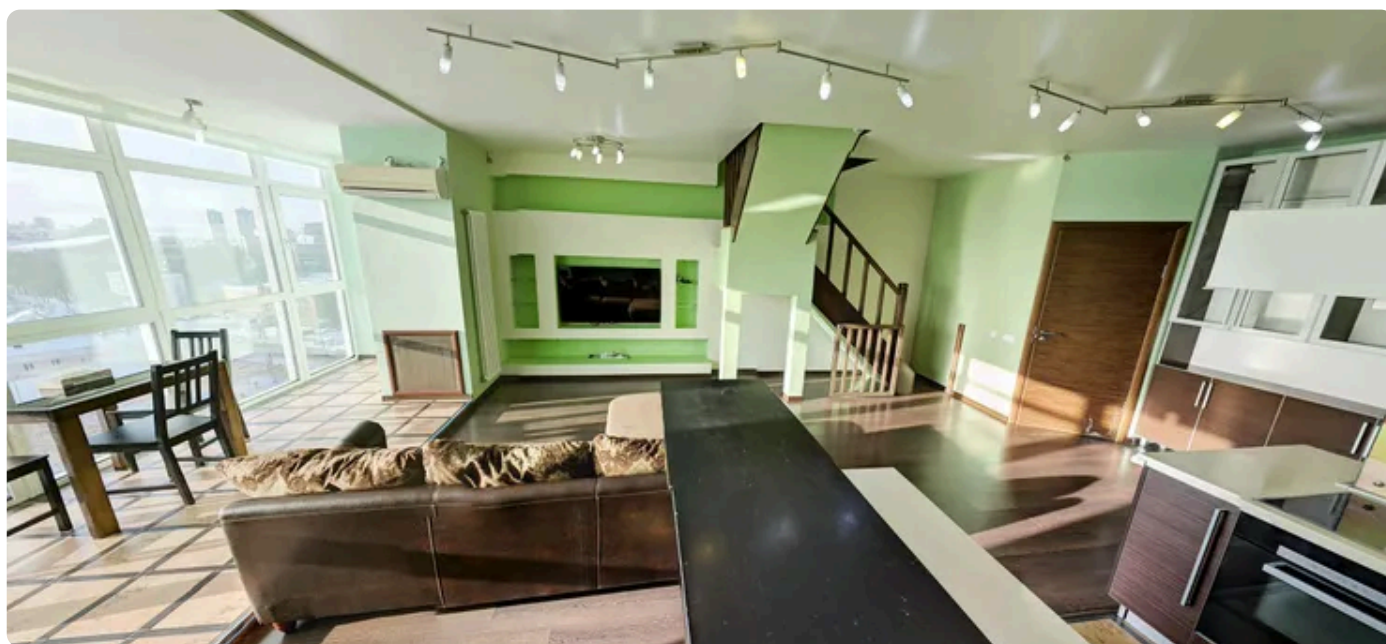
С детьми ипотеку можно рефинансировать

Изучить

Т—Ж[Учебник](#) [Приложение](#) [Сообщество](#) [Аптечка](#) [Дневники трат](#) [Инвестиции](#) [Пра](#)[Аренда, покупка и продажа](#) 05.05.21 36K

Как живет в двухуровневой квартире

И чем он отличается от обычных квартир

[134](#) [Сохранить](#)**Михаил Шардин**

прожил 7 лет в двухуровневой квартире

Я семь лет прожил в двухуровневой квартире в Перми и хочу поделиться, стоит ли выбирать подобное жилье.

Двухуровневая квартира негласно считается премиальной и отличается от обычных квартир, хотя ее площадь может быть и не такой большой. Например, площадь моей была 90 м². Жизнь в такой квартире имеет не только плюсы, но и минусы. Расскажу, удобно ли ходить с этажа на этаж, сколько стоит содержать пентхаус и насколько такое жилье ликвидно на рынке.

Как я оказался владельцем двухуровневой квартиры

Я стал собственником пентхауса благодаря своей семье: мой брат купил его у застройщика еще на этапе строительства, а потом продал мне по очень выгодной цене. Дом построили в 2006 году, в нем было несколько секций разной этажности: попеременно чередовались секции в 12 и 18 этажей. Каждая секция — это один подъезд, где на каждом этаже всего пять квартир. Всего в доме пять подъездов и 388 квартир.

Но это не муравейник: у дома большая придомовая территория и наземная стоянка примерно на 80 машино-мест. Дополнительно под домом есть еще три секции подземной автостоянки — а это еще более 100 машино-мест.



Как жильцы лишали соседей права парковки во дворе

👍 5 💬 8 📌 8



1/4 У нас под окнами сквер Розалии Землячки — пространство перед нашим домом не застроено, это дает прекрасный вид на сквер и город в любое время года

В нашем подъезде — мы живем в 12-этажной секции — на последнем этаже все квартиры двухэтажные. Так получилось, потому что застройщик присоединил технический этаж к основной квартире. Между перекрытиями он оставил отверстие под лестницу.

Поскольку второй этаж был изначально технический, у него меньшая высота потолков — всего 2,5 м. Я высокого роста, поэтому могу достать до потолка рукой. На первом этаже нашей квартиры я не могу дотянуться до потолка, даже если подпрыгну: он существенно выше.

После застройщика брату досталась квартира без отделки и без стен, только с отверстием под лестницу, так что он сам делал планировку. В результате получилось так:

первый этаж: кухня-гостиная, кладовка-гардеробная и туалет;

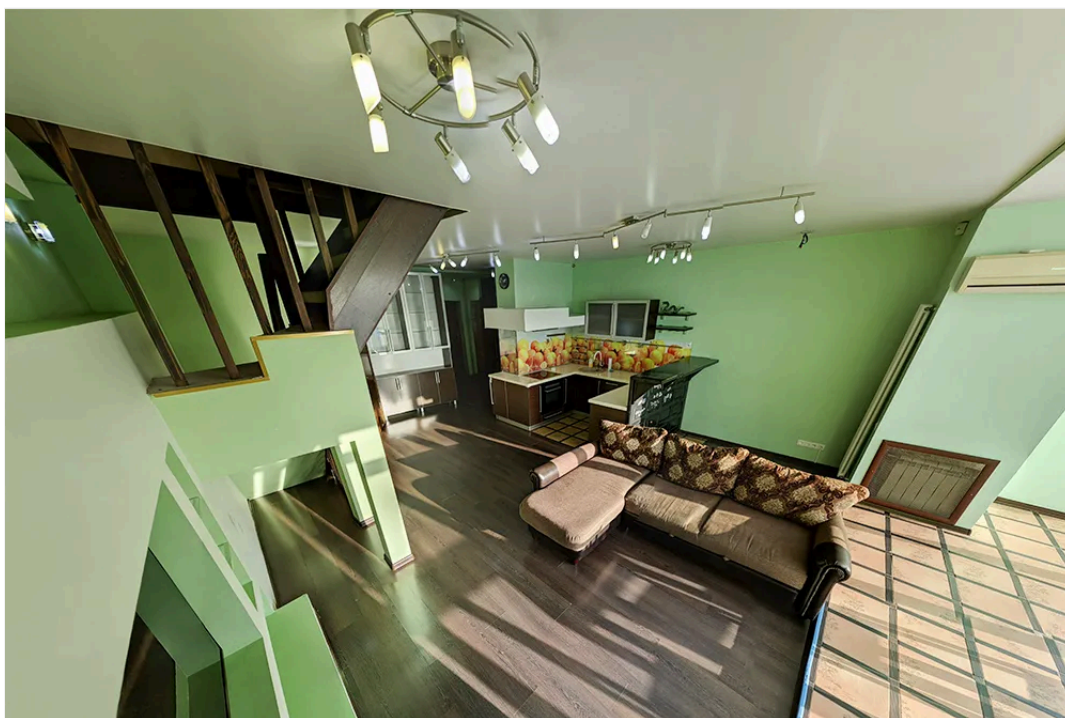
второй этаж: приватная зона с двумя изолированными спальнями, зона кабинета в тупичке, туалет, а также просторная ванная с джакузи и душевой кабинкой.



Я самостоятельно согласовала перепланировку в Петербурге

👍 34 💬 60 📌 91

Это практически идеальная планировка для семьи, которая только ожидает появления детей или у которой есть один ребенок. Когда стало понятно, что семья брата будет увеличиваться, он переехал в квартиру большей площади, а эту двухуровневую квартиру продал мне.



1/7 Вид на первый этаж: кухня-гостиная с диваном перед большим телевизором, лестница, видна часть лоджии

Преимущества двухуровневой квартиры

Имитация загородного дома. Я неоднократно сталкивался с мыслью, что двухуровневая квартира может быть имитацией загородного жилища. Честно скажу, что моя квартира совсем не была похожа на дом. На первом этаже одну из стен полностью занимало панорамное остекление, из окон открывался прекрасный вид на Пермь. Дизайн тоже был типичен для городской квартиры.

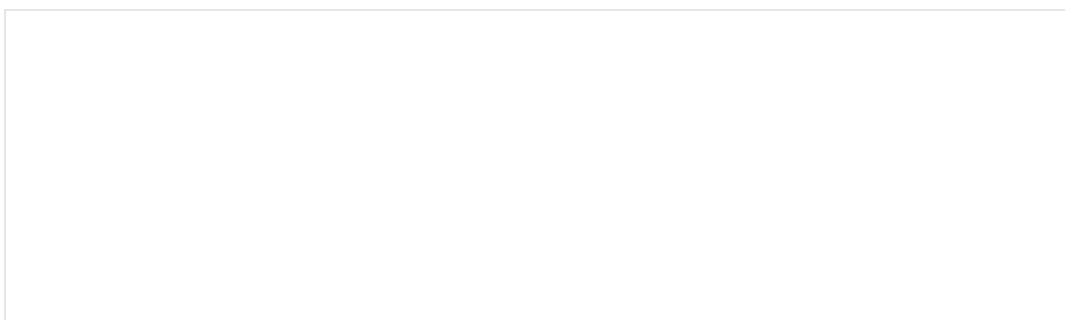
Думаю, что эффекта частного дома можно добиться, если совместить следующие пункты:

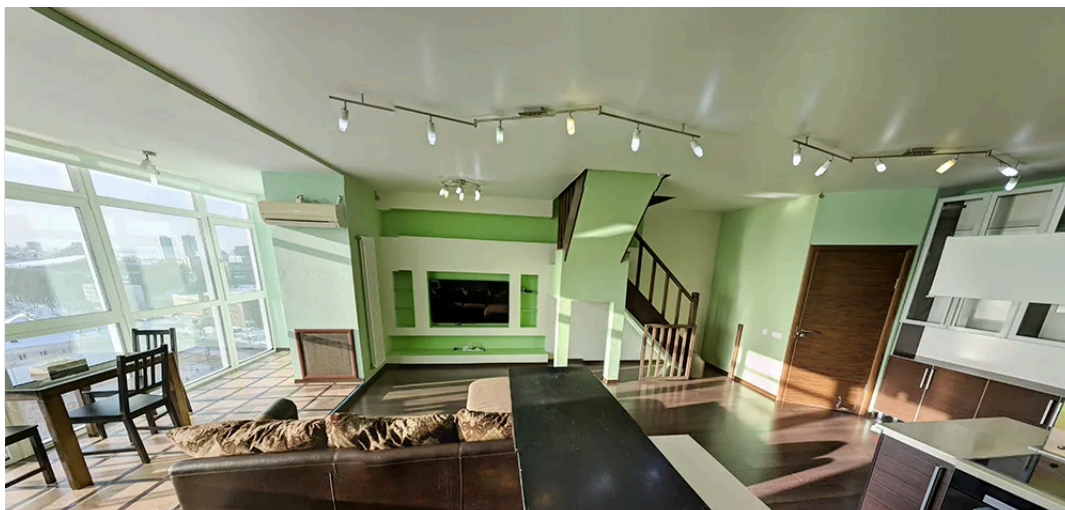
1. Использовать в отделке квартиры больше природных материалов, в частности дерева.
2. Рассматривать квартиру большей площади. Все-таки на 90 м² особенно не разгуляешься. Если нужны еще вспомогательные помещения типа прачечной или кладовки, их можно разместить на площади от 100 м².



Как мы сами сделали дизайн-проект квартиры

👍 110 💬 188 📌 327





1/4 У нас типичная городская квартира. Но мы еще присоединили к квартире лоджию, чтобы было больше места и света

Зонирование пространства. Двухуровневую квартиру легко зонировать на гостевую и приватную зону. У меня на первом этаже была просторная кухня-гостиная, гостевой туалет и входная зона с гардеробом. На втором этаже — две спальни и большая хозяйская ванная комната с душевой кабинкой и джакузи.

Когда приходили гости или другие люди, например врач к ребенку, всем хватало места на первом этаже. А на второй чужие не попадали.

И если кто-нибудь из взрослых болел, то просто закрывался в своей комнате на втором уровне и мог просидеть там, ни с кем не контактируя.

Благодаря такому зонированию моя жена смогла работать удаленно: ее кабинет находился на втором этаже, а если сын оставался дома с няней, они проводили все время на первом. У няни был доступ к кухне и туалету, а в гостиной хватало места для игр.



«Я профессиональный удаленщик, лежу уже два года»: как обустроить рабочее место вне офиса

👍 28 💬 64 📌 56



Выделенная зона кабинета на втором этаже. Это пространство получилось без окна и двери

Возможности для перепланировки. Я сам не делал перепланировку своей квартиры, хотя у нас она есть: предыдущий владелец присоединил лоджию к кухне-гостиной. Как это делали и согласовывали — я не знаю, всем занимался специалист из фирмы. Но по документам она у нас узаконена.

Еще в двухуровневой квартире можно переносить мокрые зоны на втором уровне — например, можно сделать ванную с окном. В обычной квартире так делать нельзя, поскольку под мокрыми зонами может оказаться чужое жилое помещение. Тут же под мокрой зоной будет квартира все того же владельца. Но я ничего не переносил, поскольку не потребовалось.

Еще в пентхаусе можно установить настоящий камин, ведь второй уровень — это уже последний этаж в здании, а значит, можно сделать дымоход. Прямо сейчас в Перми продаются квартиры с камином на последнем этаже либо возможностью его установить. Но проще купить электрический камин, если искусно вписать его в дизайн комнаты.



Как узаконить перепланировку в новостройке

👍 13 💬 19 📌 52

УЧЕБНИК

Как победить выгорание

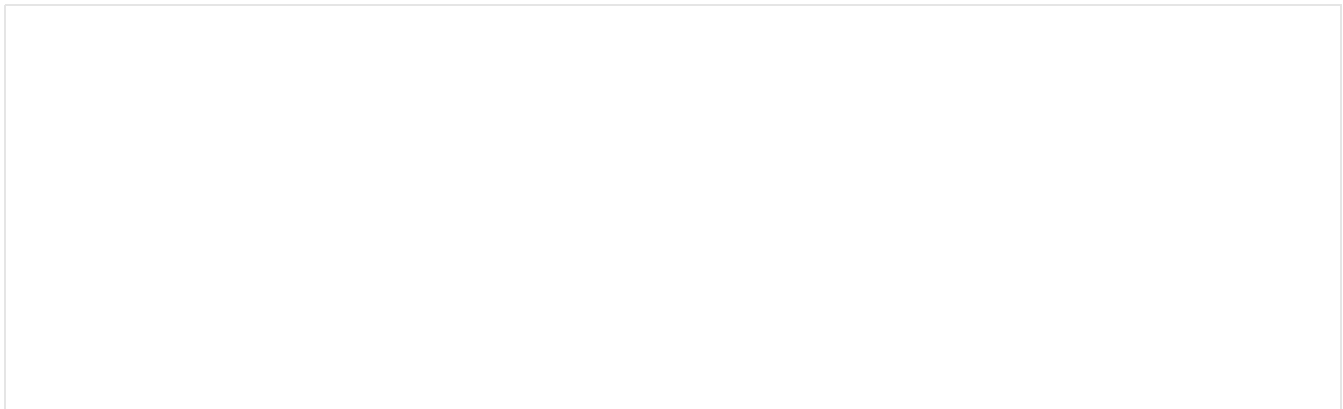
Курс для тех, кто много работает и устает. Цена открыта — назначаете ее сами

Начать учиться

Недостатки двухуровневой квартиры

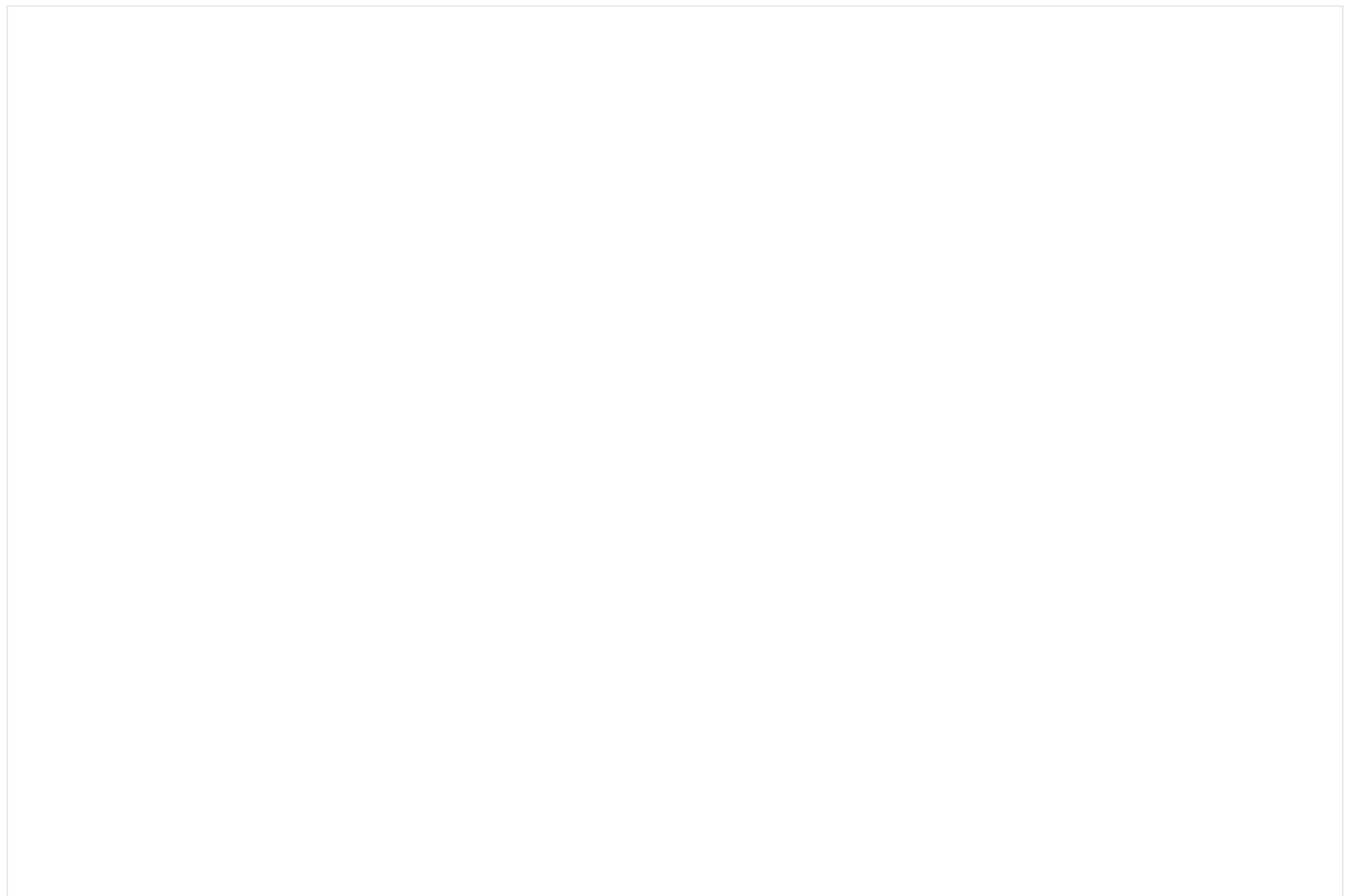
Изолированность второго уровня. Когда планируешь такую квартиру, нужно обдумать, к какому этажу какую зону привязывать. Так, если сделать гардеробную на втором этаже, то собираться на улицу на первом будет неудобно: придется лишний раз ходить между этажами.

Туалетов тоже должно быть два: бегать в туалет с этажа на этаж неудобно.





Мы сделали один туалет на первом этаже прямо у лестницы



Большая ванная на втором уровне, которая включает в себя туалет, душевую кабину за дверцей и стиралку в нише. На стиралке еще стояла сушилка, но на этой фотографии она уже убрана

Сложно поднимать крупные вещи на второй этаж. Тут все зависит от того, каких размеров застройщик сделал лестницу. Если лестница стандартной ширины, то с крупной неразборной мебелью возникнут проблемы. Ее в любом случае придется разбирать, чтобы протащить через межэтажный проем. Но про лестницу я расскажу еще отдельно.

Шумоизоляция. Хотя у нас четко визуально разделены первый и второй уровни, есть проблема с их шумоизоляцией: второй уровень не отделен дверью или как-то иначе от первого, поэтому, если кто-то слушал музыку или смотрел телевизор на первом уровне, наверху это было слышно. Однако мы пользовались телевизором, только когда ребенок был у бабушки, так что это не было проблемой.

Спальня и детская комната в нашей квартире были изолированы, поэтому там с шумоизоляцией проблем не было. А вот работать в выделенной зоне кабинета без двери было невозможно: если кто-то был на первом этаже, звуки шли с первого этажа сразу на второй.



Как сделать шумоизоляцию в квартире?

👍 7 💬 78 📌 81

Если же в квартире не два полноценных этажа, а сделан второй свет, то проблема еще актуальнее. Потому что, если этажи не изолированы друг от друга, жить в такой квартире больше чем вдвоем будет тяжело.

Уборка. Убирать двухуровневую квартиру однозначно сложнее, чем обычную. Например, мы отказались от использования робота-пылесоса через несколько месяцев после покупки. Нельзя включить его, уйти и вернуться в убранную квартиру. Как минимум один раз его придется переставить с этажа на этаж. На первом этаже зона у окна была выделена подиумом, и на нее также надо было переставлять пылесос отдельно.

Межэтажная лестница у нас была покрыта ковролином, и качественно избавиться от пыли было сложно даже с помощью обычного пылесоса. Робот не мог ее вообще пропылесосить. Отдельное неудобство было переставлять его по мере того, как он продвигался по ступенькам. Падений с лестницы не было, потому что у него были датчики и он не заезжал дальше определенной линии.



Как выбрать робот-пылесос и не потратить деньги зря

👍 41 💬 56 📌 175

Тест: узнайте, в каком доме вам будет комфортно

Какая квартира подойдет вам — модная новостройка или обычный хрущ? Ответьте на вопросы, а мы подскажем.

1/12

Итак, переезд в любом случае — это новая жизнь. Чему в ней точно нет места?

- ☐ Пустой трате времени. Например, на дорогу на работу.
- ☐ Концепции общежития — с меня хватит, хочу свою, отдельную комнату.
- ☐ Неоправданным расходам — нужно научиться довольствоваться малым.
- ☐ Общению в мессенджерах — теперь только живые посиделки на кухне.
- ☐ Холодному полу — пора наконец позаботиться о собственном комфорте.
- ☐ Бедности — отныне все только самое лучшее.

Лестница

Я расскажу о ней отдельно, потому что это для кого-то плюс, а для кого-то минус.

С одной стороны, лестница может стать ключевым элементом пространства и выступить центральным элементом композиции в квартире, вокруг которой будет построен весь остальной дизайн.

С другой стороны, лестница съедает значительное количество площади квартиры. У нас лестница занимала 2,68 м² первого этажа и 1,83 м² второго. То есть почти 5% площади квартиры использовалось только для того, чтобы была возможность подняться с первого на второй этаж и спуститься обратно.

В рамках обычной жизни перемещаться вверх-вниз по лестнице приходилось не один десяток раз за день. Для здорового взрослого человека это скорее полезная кардионагрузка, но для семьи с маленькими детьми лестница — особенность, к которой нужно привыкнуть.

Так, когда наш ребенок был еще маленький, мы закрывали лестницу на калитку, которую он не мог открывать. Когда научился ходить, лестницу тоже быстро освоил, и никаких травм не было. Защитных шлемов, чтобы уберечь от повреждений, я никогда не покупал.

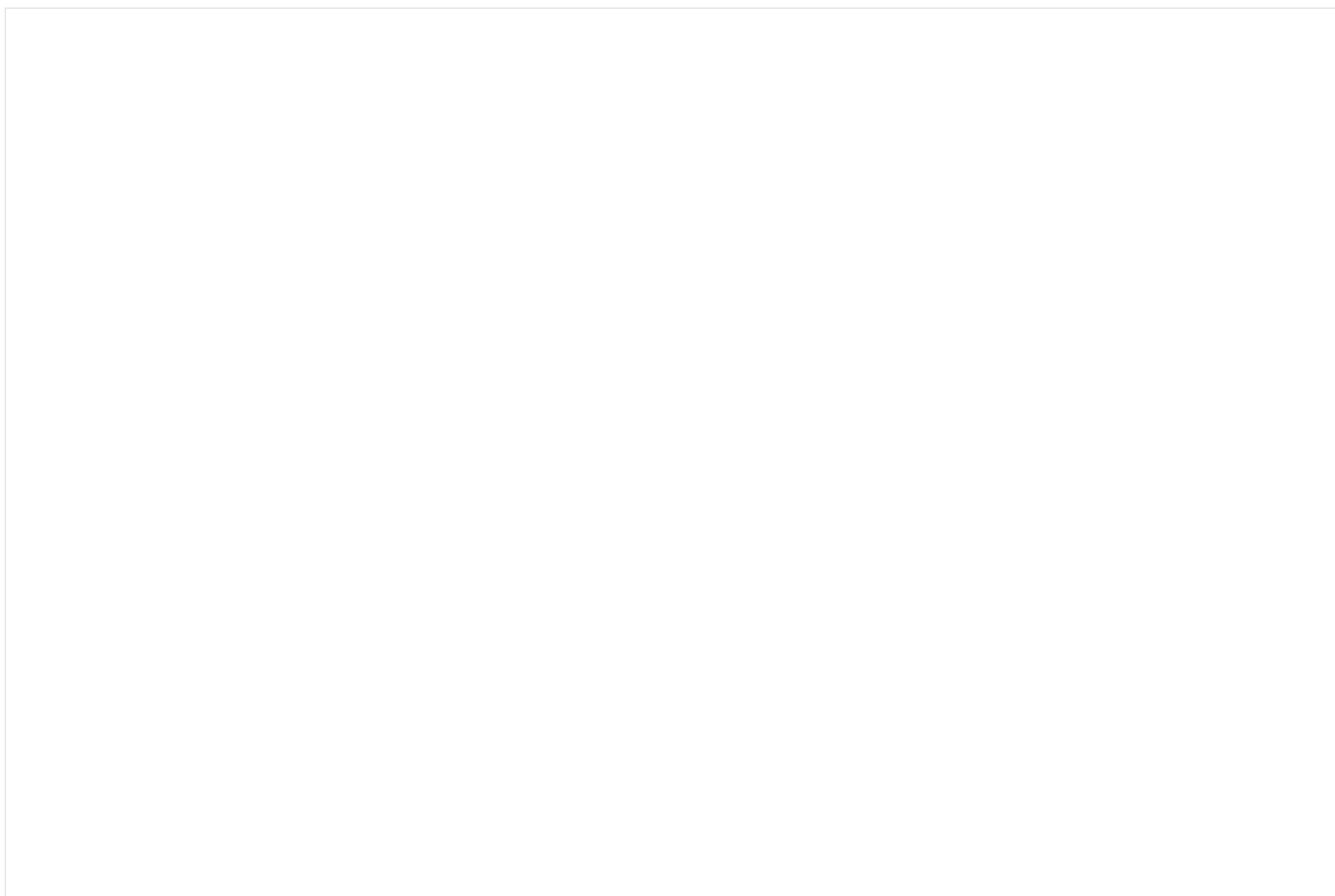


Как сделать квартиру безопасной для детей

👍 18 💬 53 📌 106

Ходить по лестнице ночью тоже было безопасно: ноги сами несли меня. К тому же абсолютно темно никогда не было: от огромного окна на первом уровне всегда был свет, даже ночью — от фонарей в парке. Так что с лестницы никто ни разу не падал.

Однако с ней связана другая история. На лестнице очень любила спать кошка брата. Раньше мы брали ее к себе, когда брат куда-то уезжал вместе с семьей. И вот однажды жена спускалась ночью по лестнице и случайно наступила кошке на хвост. С тех пор, как только жена собиралась подниматься по лестнице, кошка всегда сама уходила в другое место. Даже если до этого казалось, что она мирно спит и никого не слышит.



Та самая пострадавшая кошка, которая теперь спит на лестнице очень чутко

Хотя у нас была широкая и не слишком крутая лестница, нам пришлось доработать ее к тому моменту, когда сыну исполнилось несколько месяцев:

1. Мы заменили старые хлипкие перила на новые из массива.
2. Установили ворота безопасности, чтобы закрывать вход на лестницу как на первом, так и на втором этаже.

Все это обошлось в 30 тысяч рублей.

30 000 ₽

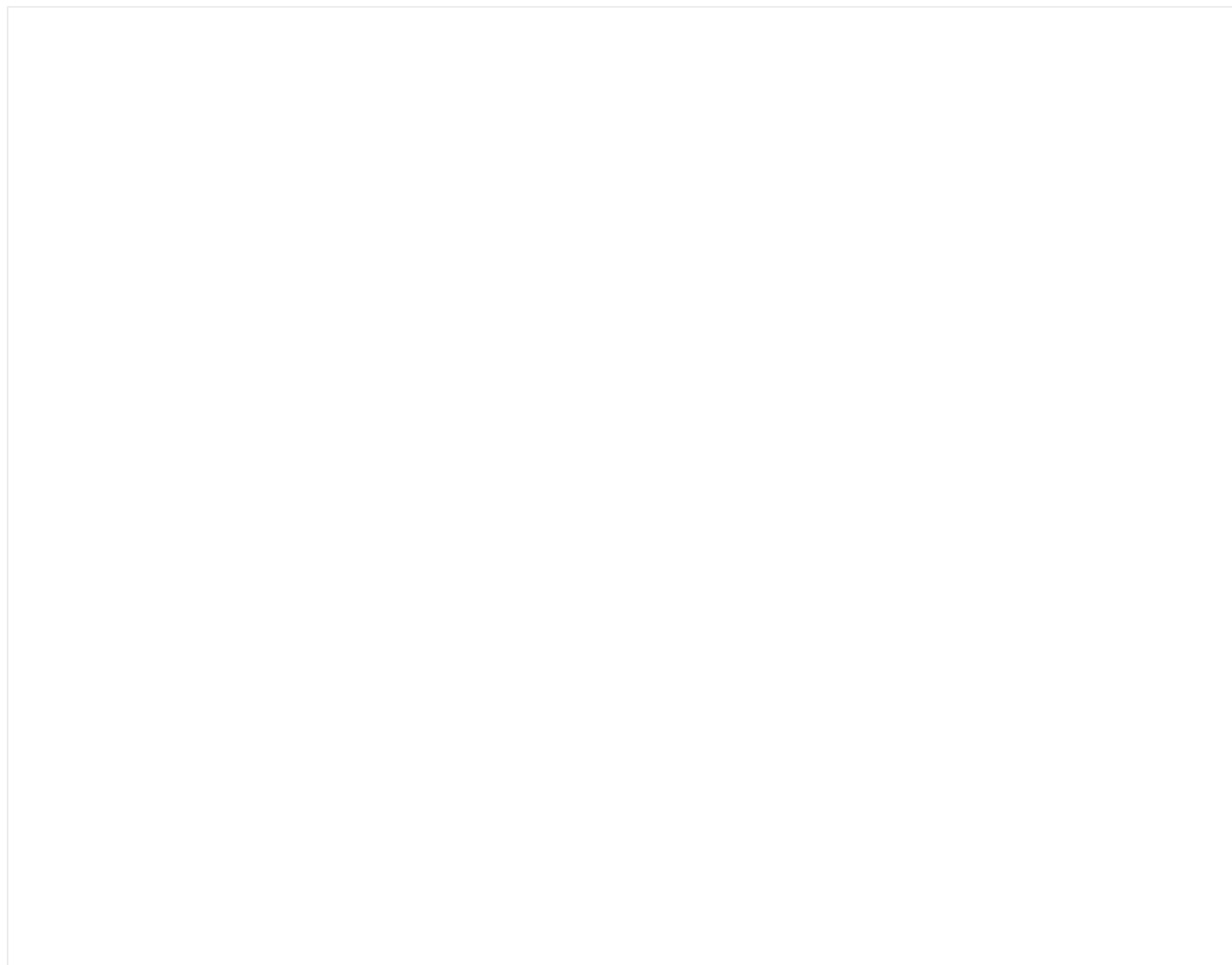
мы потратили на то, чтобы обезопасить лестницу

Престарелым и людям с ограниченными двигательными способностями двухуровневая квартира, скорее всего, не подойдет. Теоретически можно установить лифт для перемещения между этажами. Но на практике я не сталкивался с таким решением в квартирах за сколько-нибудь приемлемые для обычного человека деньги.

Цена двухуровневой квартиры

Цена двухуровневой квартиры зависит от площади. Я не заметил резкой наценки за двухуровневость — по крайней мере, у нас в Перми.

Обычно кажется, что двухуровневые квартиры стоят дорого. Но цена привязана к количеству квадратных метров, а такие квартиры редко бывают маленькие по площади.



Например, в апреле 2021 года в Перми продают 35 двухуровневых квартир. И по стоимости они очень сильно зависят от района расположения самой квартиры: чем дальше от центра, тем цена падает больше. Источник: [«Циан»](#)

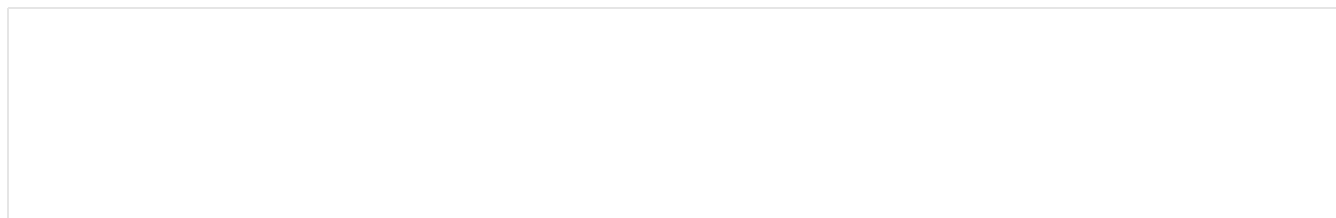
Но такие квартиры действительно редкость: если обратиться на популярные сайты, где представлена недвижимость Перми, то в одном сервисе находится всего 39 вариантов, а в другом — 67. И это на город с населением в миллион человек.

В сервисах нет какой-то специальной галочки «двухуровневая квартира»: в описании хозяева или риелторы могут не использовать конкретно это слово, а написать «двухэтажная» или «пентхаус».



Жизнь в Перми

👍 17 💬 102 📌 21



Поиск двухуровневой квартиры на «Авито». Территориально кажется, что таких квартир много и они разбросаны по всему городу, но «Авито» некорректно определяет двухуровневость квартиры, и большинство квартир в результатах этого поиска не имеют отношения к двухуровневым. Например, в результаты поиска будут попадать даже обычные квартиры с двухэтажным паркингом. Источник: [«Авито»](#)

Ремонт двухуровневой квартиры

Ремонт такой квартиры отличается от обычной только в одном — в доставке грузов. Обычно на лифте можно доехать только до первого уровня квартиры, а на второй уровень все стройматериалы, а потом и мебель приходится заносить через относительно небольшой проем между этажами.

Как занести туда крупные неразборные предметы, надо продумывать заранее. Например, у нас на втором этаже в ванной стояла джакузи. Но ее поднимали, когда лестницы еще не было. Грузчики даже не потребовали никакой дополнительной платы, чтобы поднять ее на второй уровень. Но вот если бы уже была лестница, то занести ее было бы проблематично.



Как я переплатила грузчикам 4000 ₽ за доставку шкафа

👍 23 💬 40 📌 22

Еще была проблема со звукоизоляцией: когда я заезжал в квартиру, то знал, что одна стена проблемная по звуку, — за ней было очень слышно соседей. Строители сделали звукоизолирующий слой толщиной 10 см. В результате у нас уменьшилась площадь комнаты, но я в прямом смысле никогда больше не слышал про эту проблему.

Однако со звуком связана и другая история. Весной и осенью, когда дул ветер в наши окна, он завывал в наружных блоках от кондиционера: аж четыре штуки вынесены на стену технического балкона. Я собирался с этим бороться, но пока собирался, ветер уже успевал поменяться. Всего таких дней за весь год набегало не больше недели.

Еще с ремонтом был связан строительный недочет: из-за того, что у нас панорамные окна во всю стену, а лоджия присоединена к площади первого этажа, зимой приходилось включать теплый электрический пол на площади бывшей лоджии на время завтрака и ужина. Иначе пол был холодный и, если сидеть за столом, мерзли ноги. Я настроил таймер, и пол включался автоматически в нужное время.

Сколько стоит содержать двухуровневую квартиру

Суммы ничем не отличаются от квитанций за ЖКУ в обычных квартирах. Двухуровневость в законодательстве никак не учитывается, а весь расчет коммунальных платежей зависит только от площади.

Размер платежей у нас был стандартным и зависел от показаний счетчиков — как воды, так и электричества. Я даже помню платеж на 23 тысячи рублей одной зимой — это если ни в чем себе не отказывать.

Единая коммунальная платежка за квартиру

В двухуровневой квартире есть другие источники трат. Например, на панорамные окна мы сделали на заказ рулонные шторы. Четыре секции обошлись нам в 45 000 Р. Однажды у меня порвалась пластмассовая цепочка, которая опускает и поднимает шторы, и это доставило массу неприятностей. Я обзвонил несколько контор, которые продают такие шторы, и никто не хотел браться за ремонт.

45 000 Р

мы потратили на шторы для панорамных окон

В Перми вообще не оказалось мест, где можно отдать в ремонт старые рулонные шторы. Мне сразу предлагали сделать новые по 15 000 Р за секцию. Хотя сама веревочка, если покупать ее отдельно, стоит 50 Р. Но по одной позиции фирмы не продают физическому лицу, поэтому пришлось выкручиваться самим.

Продажа двухуровневой квартиры

Я сам продавал нашу квартиру и заметил, что люди интересовались ценой и состоянием. То, что она двухуровневая, не привлекало внимания.

А еще я стал не любить риелторов. Когда я вывез все личные вещи и заказал клининг, то сфотографировал всю квартиру. На следующий день мне стали звонить риелторы. Я всем назначил просмотр на одно и то же время. Пришло 24 человека, но среди них не было ни одного реального покупателя. Все это были посредники, которые собирались при любом раскладе и цене продажи получить свою комиссию в размере 2—4% со сделки.



Мою квартиру одновременно продавали шесть риелторов

👍 59 💬 186 📌 146

Я понял это не сразу и еще с месяц приезжал и показывал квартиру риелторам — в итоге я показал ее 50 представителям этой профессии. Еще у меня были затяжные разговоры по телефону, и я был несколько раз в офисах разных компаний, которые пытались

продать меня на эксклюзивный договор. К счастью, я не поддался, но потратил очень много времени. Реальных покупателей не было, пока я не снизил цену до рыночного уровня: не исходя из двухуровневости и моих ожиданий — по 90 000 Р за 1 м², а исходя из цены за метр в районе, где находилась квартира, — около 75 000 Р за 1 м². После этого пошли реальные люди.

75 000 Р

стоил 1 м² моей квартиры

Но купили не сразу: кого-то не устраивал ремонт, кому-то не нравилось местоположение, а кто-то хотел получить машино-место в подарок вместе с квартирой. В итоге примерно за месяц нашелся реальный покупатель, и через полтора месяца после этого произошла сделка. За эти полтора месяца покупатель продал свою квартиру и получил ипотеку в банке на мою. Банк согласовал ему мою квартиру без проблем.

Как жить в двухуровневой квартире

1. Двухуровневых квартир на рынке немного — это может быть конкурентным преимуществом, если сделать дизайн и продумать планировку.
2. Почти все особенности двухуровневых квартир связаны с лестницей между этажами. Но если она стандартная или узкая, это принесет больше проблем: например, сложно будет поднимать крупные предметы с этажа на этаж.
3. Содержание и ремонт обходятся примерно в те же деньги, что и обычная одноуровневая квартира.
4. Жить в такой квартире удобно паре или семье с одним ребенком. Для большой семьи она вряд ли подойдет, либо надо сразу продумать шумоизоляцию.

Как вам двухуровневая квартира?



Мечта! Много света и отличный вид



Замучаешься бегать с этажа на этаж, лучше в обычной

Подписаться на автора

жилье

недвижимость

Пермь

👍 24 📌 19

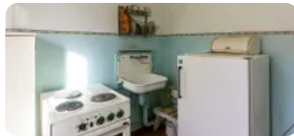


Вот что еще мы писали по этой теме



Лучшие отбойные молотки: 6 вариантов для нечастых нужд

👍 8 💬 3 📌 5



Правительство утвердило размер индексации тарифов ЖКХ: как изменится плата с 1 июля 2025 года

👍 9 💬 93 📌 20



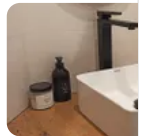
«Что-то они мутили»: 5 странных ситуаций, с которыми можно столкнуться при покупке жилья

👍 6 💬 15 📌 10



Я устал от соседей и сделал трехслойную звукоизоляцию потолка

👍 61 💬 177 📌 71



Мы сами пр... дизайн и отремонти санузел за ...

👍 36 💬 38

Сообщество

Табаконист · 21.03

Как живет руководитель отдела регионального развития в Екатеринбурге с зарплатой 100 000 ₽
👤 1

Светлана Леонтьева · 21.03

Логопед объясняет: как быт влияет на речь ребенка
💬 10

Субботина Галина Николае... · 21.03

Юрист объясняет: правовые ловушки из-за которых можно потерять недвижимость
💬 1

Анна Пешкова · 20.03

Как я решила создать онлайн-сервис для поиска юристов в Дубае для русскоязычных граждан
💬 2

Артур Фурманов · 20.03

Психолог объясняет: как справляться с весенней хандрой
💬 3

Андрей Воробей · 20.03

Мнение: автомобиль не является основным средством передвижения
👤 39

Аня Иванешкина · 20.03

Как вы думаете, какие профессии не сможет заменить искусственный интеллект?
💬 43

Алихан Ибрапилов · 20.03

15 жизненных мемов про весну и потепление
👤 3

Наташа Ло...

«Два часа с... без сюжета... 10 переоце... фильмов...
👤 1

Редакция ·

Расскажите... вы измени... к лучшему

Популярное за неделю



Лучшие Айфоны: 7 вариантов

👍 111 💬 117 📌 161



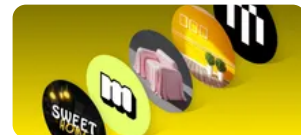
Как записать ребенка в первый класс через госуслуги

👍 21 💬 39 📌 35



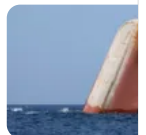
Налоговый вычет за сдачу ГТО

👍 41 💬 134 📌 49



12 телеграм-каналов о дизайне интерьера

👍 25 💬 25 📌 150



Как атаки х... в Красном м... на мировую

👍 41 💬 34



[Вакансии](#)

[Сообщить о проблеме](#)

[О проекте](#)

[Контакты](#)

[Политика конфиденциальности](#)

[Правила пользования сайтом](#)



АО «ТБанк», лицензия №2673
2025 support@t-j.ru