Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-2370**

Prodej rodinného domu - 222 m² se zahradou, krbem a klimatizací, Na kovárně, Vrbová Lhota

Na Kovárně, Vrbová Lhota

13 290 000 Kč

za nemovitost

Včetně všech služeb RK

Vyřizuje
Patrik Nováček
patrik@nyxusreality.cz
720146274

Poloha objektu	řadový	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	2
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	173 m²
Plocha parcely	471 m²	**Plocha zahrady**	298 m²
Užitná plocha	222 m²	**Ostatní**	Bezbarierový přístup
Umístění objektu	klidná část obce	**Doprava**	dálnice; autobus
Komunikace	asfaltová	**Voda**	Voda - dálkový vodovod
Telekomunikace	Telefon; Internet	**Odpad**	Kanalizace
Ostatní rozvody	Satelit; Kabelová televize	**Energetická náročnost budovy**	C - Úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy	80.9 kWh/m²	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 264/2020 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Ve Vrbové Lhotě nabízím dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 6+1 a podlahové ploše 221,69 m². Nabízí dostatek prostoru pro rodinný život, upravenou zahradu s venkovním posezením a řadu praktických prvků pro pohodlný každodenní provoz. Přízemí tvoří hlavní obytná část se samostatnou kuchyní, obývacím pokojem s krbem a dvěma dalšími pokoji. V patře jsou další tři pokoje a tři šatny.

Dům prošel v letech 2013 až 2016 kompletní rekonstrukcí.

V přízemí se nachází obývací pokoj o ploše 31,46 m² a samostatná kuchyně o výměře 15,90 m². Kuchyňská linka je z roku 2021 a je osazena spotřebiči Siemens. Dva další samostatné pokoje mají shodně 14 m² a mohou sloužit jako ložnice, dětské pokoje, pracovna nebo pokoj pro hosty.
Na tomto podlaží je také koupelna o ploše 7,05 m², samostatné WC, prádelna, komora, chodba a zádveří. Rozdělení přízemí umožňuje soustředit společný provoz domácnosti kolem obývacího pokoje a kuchyně, zatímco dva samostatné pokoje poskytují klidnější zázemí.

V patře jsou další tři pokoje o výměrách 17,15 m², 23,68 m² a 43,30 m². Největší z nich nabízí dostatek místa pro velkou hernu, domácí fitness, ateliér nebo kombinaci pracovního a odpočinkového prostoru.
Úložné zázemí patra tvoří tři samostatné šatny, z nichž největší má 8,11 m². Horní podlaží tak může fungovat jako soukromější část domu s pokoji pro děti, pracovním zázemím i prostorem pro koníčky.

Interiér doplňují parketové a vinylové podlahy, dřevěné dveře a krb, který vytváří příjemnou atmosféru a slouží také jako další zdroj tepla. Vytápění zajišťují německé úsporné akumulační radiátory s možností samostatného programování a regulace teploty v každé místnosti. V patře jsou instalované klimatizační jednotky, které zvyšují komfort během letních měsíců.

Dům má plastová okna s trojskly, vnitřní elektricky ovládané žaluzie v obývacím pokoji a u střešních oken rolety na solární pohon. Praktickým prvkem je také solární ohřev teplé vody se zásobníkem o objemu přibližně 300 litrů, napojeným na bojler. Podle zkušeností současných majitelů systém v období od dubna do září pokrýval potřebu ohřevu vody bez dalšího přitápění.

Velkou předností je upravená zahrada s rozvody automatické závlahy. Venkovní posezení je vybavené elektricky ovládanou markýzou, díky které lze stolování a odpočinek venku využívat i během slunečných dnů. K dispozici je také zahradní krb s možností grilování. Zahrada tak poskytuje zázemí pro rodinná setkání, víkendové posezení i běžný odpočinek.

Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, vnitřní rozvody vody jsou plastové. Internetové připojení je řešeno bezdrátově.

Vrbová Lhota je menší obec v okrese Nymburk, nabízí mateřskou školu i první stupeň základní školy, rychlé napojení na D11 přes exit 35 s dojezdem na východní okraj Prahy přibližně za 20–25 minut mimo dopravní špičku a zároveň blízkost lázeňských Poděbrad, které leží přibližně 6 km od obce.

Pokud hledáte prostorný rodinný dům s příjemným venkovním zázemím, rád vám jej představím na osobní prohlídce.