Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-446082**

Prodej dvougeneračního rodinného domu v sousedství areálu Golf Dobrouč

Dolní Dobrouč



7 599 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje
Petr Kubačka, MBA
petr.kubacka@re-max.cz
+420606131313

Poloha objektu	samostatný	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	2
Typ domu	patrový	**Zastavěná plocha**	122 m²
Plocha parcely	642 m²	**Užitná plocha**	152 m²
Umístění objektu	klidná část obce	**Energetická náročnost budovy**	B - Velmi úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy	69.4 kWh/m²	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 264/2020 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Prodej dvougeneračního rodinného domu — 2 bytové jednotky 2+kk, kryté stání, terasa, pozemek 642 m², Dolní Dobrouč — u 18jamkového golfového hřiště. Vlastní bydlení i investice.

Dva plnohodnotné byty pod jednou střechou, louky a lesy za okny a 18jamkové golfové hřiště pár kroků od branky. Nabízíme k prodeji větší z dvojice novostaveb na Havlově palouku v Dolní Dobrouči, v přímém sousedství areálu Golf Dobrouč — plně zavlažovaného hřiště na 65 hektarech zvlněné krajiny podhůří Orlických hor. Dům se dvěma samostatnými jednotkami 2+kk nabízí maximální flexibilitu: bydlete a pronajímejte, nebo pronajímejte obojí.

DISPOZICE
Přízemí — byt 2+kk s terasou: obytná kuchyň 26,1 m², pokoj 11,6 m², koupelna 7,1 m², samostatné WC 4,3 m², technická místnost 4,2 m², zádveří se schodištěm 11,9 m². K bytu náleží sklad 11,7 m² a kryté stání 20 m².
Podkroví — byt 2+kk (58,8 m²): obytná kuchyň 32,7 m², pokoj 15 m², koupelna s WC 8,6 m², chodba.
Energeticky vztažná plocha domu 168 m².

POZEMEK

Celkem 642 m² — zastavěná plocha 122 m², zahrada 520 m².

STANDARD A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
Novostavba, úsporné vytápění tepelným čerpadlem, podlahy vinyl a keramická dlažba. Průkaz energetické náročnosti: třída B — velmi úsporná (69,4 kWh/m²·rok), splňuje požadavky pro novostavby od 1. 1. 2022.

LOKALITA — CELOROČNÍ RÁJ PRO AKTIVNÍ ŽIVOT
- Golf: 18jamkové hřiště Golf Dobrouč s rodinnou atmosférou doslova za humny (650 m)
- Zima: čtyři lyžařská střediska v dojezdu — rodinná Buková Hora se 4 sjezdovkami (20 min), České Petrovice s lyžařskou školou pro děti (30 min), alpské středisko Dolní Morava se Stezkou v oblacích a Sky Bridge (45 min) a Říčky v Orlických horách
- Léto: cyklostezka č. 4072 přímo v obci, výlet na zříceninu hradu Lanšperk s výhledem do údolí Tiché Orlice (4 km), biokoupaliště Letohrad, přehrada Pastviny s vodními sporty (20 min), vodácké trasy po Tiché a Divoké Orlici
- Výlety: Litomyšl (UNESCO), Lanškroun, síť pevností v Orlických horách
- Dostupnost: Ústí nad Orlicí 20 minut, koridorové vlakové spojení na Prahu i Brno — často rychleji než autem

BYDLENÍ I INVESTICE
Kombinace dvou samostatných jednotek a celoročního vyžití v okolí dělá z domu mimořádně univerzální nemovitost. Varianta 1: dvougenerační bydlení pro rodinu s prarodiči či dvě spřátelené domácnosti. Varianta 2: bydlete v jednom bytě a druhý pronajímejte — nájem pomůže se splátkou hypotéky. Varianta 3: čistá investice — dlouhodobý pronájem oběma jednotkami, rekreační pronájem golfistům a lyžařům, nebo zaměstnanecké bydlení pro firmy v regionu (Ústí nad Orlicí, Letohrad, Lanškroun). Golf od jara do podzimu a čtyři lyžařská střediska v zimě znamenají poptávku napříč všemi sezónami.

Cena: 8 350 000 Kč. Financování a kompletní právní servis zajistíme.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.