

## Prodej - Domy a vily

Číslo zakázky: REALITYMIX-2370

### Prodej rodinného domu - 222 m<sup>2</sup> 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**

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

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve Vrbové Lhotě nabízím dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 6+1 a podlahové ploše 221,69 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> a samostatná kuchyně o výměře 15,90 m<sup>2</sup>. Kuchyňská linka je z roku 2021 a je osazena spotřebiči Siemens. Dva další samostatné pokoje mají shodně 14 m<sup>2</sup> a mohou sloužit jako ložnice, dětské pokoje, pracovna nebo pokoj pro hosty.

## Prodej - Domy a vily

Číslo zakázky: **REALITYMIX-2370**

Na tomto podlaží je také koupelna o ploše 7,05 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 23,68 m<sup>2</sup> a 43,30 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 akumulární 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.