CENTURY 21
Czech Republic

REALITYMIX.CZ

Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-997770**

Prodej RD 6+KK, 260 m² s pozemkem 457 m² - Ladná u Břeclavi

Masarykova, Ladná






9 790 000 Kč
za nemovitost

včetně provize a právních služeb



Vyřizuje
Robert Stavinoha
robert.stavinoha@century21.cz
+420 777 343 202

Poloha objektu	řadový	**Druh objektu**	cihlová
Stav objektu	velmi dobrý	**Počet podlaží objektu**	1
Typ domu	přízemní	**Zastavěná plocha**	157 m²
Plocha parcely	457 m²	**Plocha zahrady**	300 m²
Užitná plocha	260 m²	**Plocha sklepu**	11 m²
Plocha terasy	24 m²	**Ostatní**	Garáž
Doprava	vlak; dálnice; silnice	**Elektřina**	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V
Voda	Zdroj pro celý objekt; Voda - dálkový vodovod	**Telekomunikace**	Internet
Odpad	Kanalizace	**Energetická náročnost budovy**	G - Mimořádně nehospodárná
Popis vybavení	Bazén		

POPIS NEMOVITOSTI: V exkluzivním zastoupení nabízíme nadstandardně prostorný RD o dispozici 6+kk s celkovou užitnou plochou téměř 260 m², zapuštěným bazénem, garáží, terasou a zahradním domkem.

Nemovitost se nachází v klidné neprůjezdné ulici obce Ladná, jen několik minut od Břeclavi. Díky velkorysému vnitřnímu prostoru, dobrému technickému stavu a praktickému uspořádání nabízí ideální zázemí pro větší rodinu, vícegenerační bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání.

Obec Ladná nabízí příjemné a klidné bydlení s rozvíjejícím se potenciálem, základní občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Břeclav je vzdálena pár minut jízdy a do Brna pak přibližně 35 minut po dálnici D2. Milovníci přírody, cykloturistiky,

vinařství a historie ocení blízkost Lednicko - valtického areálu, který patří mezi nejvýznamnější turistické lokality jižní Moravy.

Dům je situován na pozemku o celkové výměře 457 m² a nabízí celkovou užitnou plochu 260 m², z toho čistě obytnou plochu 186 m².
V přízemí domu se nachází vstupní zádveří (10,3 m2), koupelna s WC (5,9 m2), prostorná kuchyně (15,4 m2) propojená s obývacím pokojem (23 m2) a na něj navazující samostatnou ložnicí (16,6 m2). Dále praktická letní kuchyň s vlastním WC a vlastním vstupem ze zahrady/terasy, kterou lze využít při nenáročné přestavbě jako garsonku (kancelář, pracovnu). Součástí domu je také garáž o výměře (25 m²) s pohodlným přístupem z domu i ze zahrady. Před domem jsou další dvě parkovací místa.

V druhém nadzemním patře dům nabízí vzdušnou galerii (15,1 m2) využitelnou jako pracovnu nebo další obytný prostor, tři samostatné pokoje (23,3 m2,, 11,6 m2, 29 m2), chodbu (7,7 m2), schodiště (3,2 m2) a druhou koupelnu s WC (7,8 m2).

Díky velkorysým rozměrům jednotlivých místností poskytuje dům dostatek soukromí i komfortu pro početnější rodinu.
Příjemné zázemí nabízí také venkovní část nemovitosti. Na zahradě se nachází zapuštěný bazén s filtrací, studna, prostorná terasa o výměře 24,3 m², zděný zahradní domek (13,4 m2) a sklep (11,2 m2).

Pozemek poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a rodinná setkání, přičemž jeho velikost nevyžaduje nadměrnou údržbu.

Dům disponuje variabilním systémem vytápění a chlazení. V přízemí je instalováno teplovodní podlahové vytápění, zatímco v patře jsou osazeny radiátory. Zdrojem tepla i ohřevu teplé užitkové vody je elektrokotel. V obytné části přízemí jsou navíc umístěna kamna na dřevo, která vytvářejí příjemnou atmosféru a slouží jako efektivní doplňkový zdroj vytápění. Pro případ krátkodobých teplotních výkyvů lze v patře využít také elektrické přímotopy. Komfort během letních měsíců zajišťují klimatizační jednotky, které mohou sloužit rovněž jako alternativní zdroj vytápění v přechodných obdobích roku.

Pokud hledáte prostorný rodinný dům ve velmi dobrém stavu, s dostatkem soukromí, bazénem, garáží a výbornou dostupností do města i přírody, pak je tato nemovitost v Ladné ideální volbou.

Pro více informací nebo sjednání osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat.