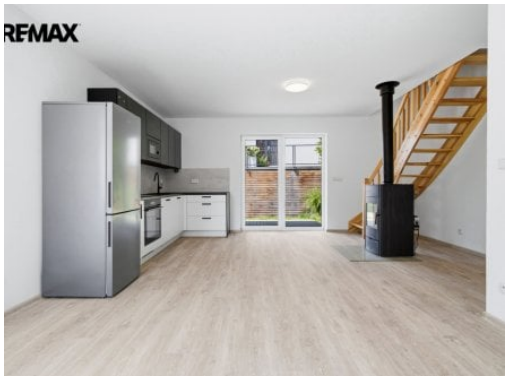
Prodej – Domy a vily Číslo zakázky: **REALITYMIX-446079**

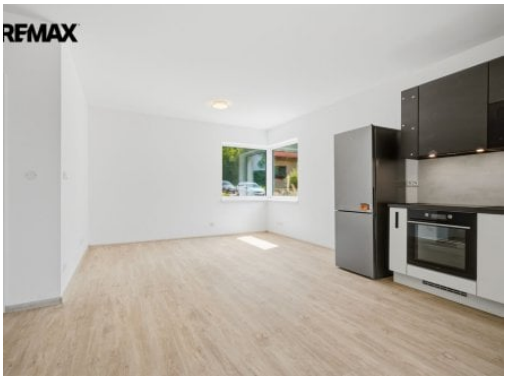
Prodej rodinného domu v sousedství areálu Golf Dobrouč

Dolní Dobrouč









5 799 000 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**	86 m²
Plocha parcely	690 m²	**Užitná plocha**	86 m²
Energetická náročnost budovy	B - Velmi úsporná	**Energetický ukazatel podle vyhlášky**	č. 264/2020 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Prodej rodinného domu 4+kk (86 m²), pozemek 690 m², Dolní Dobrouč — novostavba přímo u 18jamkového golfového hřiště. Vlastní bydlení i investice.

Představte si ráno, kdy vyjdete ze dveří a za pár minut chůze stojíte na prvním odpališti. Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu 4+kk na Havlově palouku v Dolní Dobrouči — v sousedství areálu Golf Dobrouč, sportovního 18jamkového hřiště rozprostírajícího se na 65 hektarech zvlněné krajiny podhůří Orlických hor. Dům stojí v klidné lokalitě obklopené loukami a lesy, bez rušné silnice, a přitom se vším, co k životu potřebujete, na dojezd.

DISPOZICE
Přízemí (52,1 m²): prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem 29,9 m², pokoj 11,7 m², koupelna s WC 6 m², zádveří 4,6 m².
Podkroví (33,8 m²): dva pokoje 18 m² a 13 m², chodba.
Celková podlahová plocha cca 86 m².

POZEMEK
Celkem 690 m² — zastavěná plocha 69 m², zahrada 621 m².

STANDARD A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
Zděná novostavba (HELUZ), podlahy vinyl a keramická dlažba, sádrokartonové podhledy. Vytápění krbovými kamny na dřevo s

nerezovým komínem v kombinaci s elektřinou. Průkaz energetické náročnosti: třída B — velmi úsporná (116 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
Dům je ideální jako celoroční rodinné bydlení či rekreační „chalupa bez starostí" — nastěhujete se a jen žijete. Díky poloze přímo u golfového areálu a celoročnímu sportovnímu vyžití v okolí (golf od jara do podzimu, lyže v zimě, kola a voda v létě) jde zároveň o atraktivní investiční příležitost: dům lze pronajímat dlouhodobě i rekreačně golfistům, lyžařům a rodinám na dovolené — s potenciálem obsazenosti napříč všemi sezónami.

Financování a kompletní právní servis zajistíme.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.