

## Prodej rodinného domu 4+kk / možnost 5+kk se zahradou 899 m<sup>2</sup> - Stará Role, Karlovy Vary

M. Rovenské, 36017, Karlovy Vary



**9 980 000 Kč**  
za nemovitost

včetně právního servisu



Vyřizuje

**Marie Hereitová DiS**

**GSM: +420 604 336 633**

**E-mail:**

[mhereitova@csrealitni.cz](mailto:mhereitova@csrealitni.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	108 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	116 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	899 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Ostatní rozvody
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji samostatně stojící přízemní rodinný dům typ bungalov s dispozicí 4+kk s celkovou podlahovou plochou 108 m<sup>2</sup>, nacházející se v klidné části Karlových Varů, v lokalitě Stará Role. Zastavěná plocha činí 116 m<sup>2</sup>. Dům byl dokončen v roce 2008 a je ve velmi dobrém technickém stavu. Jedná se o smíšenou stavbu - nosná ocelová konstrukce, stěnové panely z OSB desek s vloženou tepelnou izolací, střešní krytina Bramac. Objekt je v současné době řešen jako 4+kk, původně však byl projektován a užíván jako 5+kk. Jednoduchou úpravou lze opět rozdělit jednu z místností příčkou a získat plnohodnotnou dispozici 5+kk. Dům je členěn následovně: obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 samostatné pokoje (možnost úpravy na 4 pokoje), koupelna s toaletou, samostatné WC, šatna a zádveří. K domu přiléhá zimní zahrada, která rozšiřuje obytný prostor a poskytuje příjemné

posezení s výhledem do zeleně. Vytápění a ohřev vody zajišťuje nový plynový kondenzační kotel (2024), elektrické topné rohože jsou položeny v kuchyni, koupelně a na WC. V exponovaných částech domu (zádveří, šatna, chodba, WC, koupelna, kuchyňský kout) je položena dlažba, v pokojích plovoucí podlahy. Dům má nízké provozní náklady. Vytápění a ohřev vody cca 20.000 Kč/rok. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn). K domu náleží prostorná zahrada o velikosti 899 m<sup>2</sup>, která poskytuje dostatek soukromí. Před domem se nachází zastřešené parkovací stání pro 2 osobní automobily. Dům je připraven k nastěhování bez nutnosti dalších investic. Lokalita Stará Role je klidná část Karlových Varů, která kombinuje pohodlné městské bydlení s příjemným prostředím. Díky své poloze nabízí snadný přístup do centra města a zároveň klid, soukromí a bezpečné prostředí vhodné pro rodiny s dětmi a všechny, kdo hledají kombinaci komfortního městského bydlení a klidného, rodinného prostředí s možností aktivního odpočinku i volnočasových aktivit.