

### Prodej rodinného domu s garáží a stavebním pozemkem - Liberec, ul. Karlinská

Karlinská, 46010, Liberec (nečleněné město), Liberec



**8 490 000 Kč**  
za nemovitost

včetně provize, cena k  
jednání



Vyřizuje

**Lukáš Luprich, M.R.E.**

**Tel.:** 604 925 986

**GSM:** +420 777 934 426

**E-mail:**

[luprich@elitehomereality.cz](mailto:luprich@elitehomereality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	88 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1272 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Topení:</b>	Ústřední - tuhá paliva	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Bydlení, investice i prostor pro vaše plány - to vše v jedné jedinečné nabídce.

Elite Home Reality nabízí na prodej samostatně stojící rodinný dům s garáží a rozsáhlým pozemkem, rozděleným na zahradu u domu a samostatnou stavební parcelu v oblíbené lokalitě Liberce v ulici Karlinská.

Nemovitost spojuje klidné rodinné bydlení, potenciál rekonstrukce i atraktivní investiční příležitost. Dům je částečně podsklepený, s obytným přízemím a využitelným podkrovím. Interiér nese půvab původního rodinného domu – vyšší stropy, dřevěné dveře a velká okna s výhledem do zeleně. Určen je k rekonstrukci, která však nabídne široké možnosti úprav dle vašich představ.

Dispozice domu:

- vstupní chodba se schodištěm
- kuchyně s přístupem do obývacího pokoje
- samostatný pokoj
- koupelna, WC, prostor pod schody - komora
- v podkroví další obytný pokoj a neobytná půdička
- sklepní prostory, kotelna, sklad dřeva

K domu se zpracovává PENB ve smyslu z. č. 406/2000, o hospodaření energií, zprostředkovatel prodeje dosud neobdržel aktuálně platný PENB, a proto uvádíme v reklamních a informačních materiálech klasifikační třídu "G". Současně se zpracovává pasport nemovitosti - aktuální stav, který je od ledna 2024 povinným dokumentem pro všechny vlastníky nemovitostí.

Na zahradě se nachází zděná garáž s dílnou a skladem.

Je jihozápadně orientovaná, s dostatkem slunce po celý den.

Vzrostlé stromy poskytují přirozené soukromí, prostor vybízí k relaxaci, dětským hrám i zahradničení.

Stavební pozemek - druhá část

Součástí prodeje je i oddělitelná stavební parcela, která nabízí mimořádný investiční potenciál.

Pozemek je slunný, mírně svažitý a oplocený, dle územního plánu určený k výstavbě rodinného domu.

Možnosti využití:

- výstavba druhého domu nebo dvojdomu
- vícegenerační bydlení
- rozšíření zázemí stávajícího domu (např. garáž, bazén, rekreační část)

Podle Územního plánu města Liberec se pozemek a bezprostřední okolí nachází ve funkční ploše:

BU - Bydlení všeobecné / urbanizované území BU.2.20.60.p

- hlavní využití: rodinné domy, bytové domy, domy smíšené funkce (bydlení + služby).

- Kód typu BU.2.20.60.p / BO.2.20.60.p
- „2“ = nízkopodlažní zástavba (typicky max. 2 NP + podkroví)
- „20“ = výškové omezení (ve výrokové části je přesně popsáno)
- „60“ = minimální podíl nezastavěné plochy. cca 60 % podíl zeleně
- „p“ = přípustné využití.

Pozemek je určen primárně pro rodinné domy, případně menší bytové či smíšené stavby, které splňují regulativ nízkopodlažního charakteru.

Dům s pozemky se nachází v Karlinské ulici - v klidné rezidenční části města, kterou od silnice odděluje Františkovský potok, elegantně regulovaný žulovými kameny pod úrovní vozovky.

Tento přírodní prvek přirozeně tlumí provoz, zajišťuje pocit soukromí a klidného prostředí, přitom je však zachována výborná dopravní dostupnost.

Jedno z žádanějších rezidenčních míst Liberce - tichá, zelená a bezpečná čtvrť s výbornou dopravní dostupností a občanskou vybaveností - ZŠ a MŠ je 15 min pěšky, nákupní centrum Nisa 6 min autem, centrum Liberce 10 min, R35/D10 směr Praha 5 min, Ještěd, cyklostezky 5-10 min. Zastávka MHD, obchod, kavárna i drobné služby - v docházkové vzdálenosti.

Tato nabídka představuje jedinečné spojení bydlení, investice a klidného prostředí:

- rodinný dům s garáží a zahradou
- samostatná stavební parcela s potenciálem
- klidná a vyhledávaná lokalita Liberce
- ideální kombinace pro rodinné bydlení i rozvoj do budoucna

Tento dům čeká na nového majitele, který v něm objeví jeho kouzlo a začne zde psát zcela nový příběh, "každá nemovitost má svůj příběh"

Pro své klienty zdarma zajišťuji konzultaci financování hypotéční specialistkou. Bez obav i pro Vás najdeme to nejuvhodnější řešení.

Pro více informací kontaktujte makléře skrze inzertní dotazník.