

**Rodinný dům s dvěma nadstandardními byty - Lužec nad Cidlinou 42.**

50362, Lužec nad Cidlinou

**12 750 000 Kč**

za nemovitost

V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce., včetně proviz



Vyřizuje

**Štěpán Tikovský**

Tel.: 608 969 066

GSM: +420 608 969 066

E-mail:

[stepan.tikovsky@realagency360.cz](mailto:stepan.tikovsky@realagency360.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	299 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	299 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1977 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Na klidném místě v srdci východních Čech a na pomezí Středočeského a Královéhradeckého kraje vznikl domov, který v sobě spojuje prostor, tradici i moderní komfort. Rodinný dům o dvou velkých samostatných bytových jednotkách byl navržen s promyšleností, jakou u venkovských sídel jen tak nenajdete - ideální pro dvougenerační bydlení, propojení rodiny nebo spojení bydlení s podnikáním. Za jedním hlavním vstupem se skrývají dvě bytové jednotky o podlahové ploše více než 120 m<sup>2</sup>, každá s vlastní atmosférou a charakterem, oddělené vnitřním schodištěm.

Horní byt 4+1 + jídelna | 120 m<sup>2</sup>

Po kompletní rekonstrukci. Jeho srdcem je světlá kuchyně s jídelnou, místo ranního setkávání i rodinných obědů. Oddělený obývací pokoj nabízí klid pro odpočinek, tři další pokoje pak flexibilní využití - ložnice, dětský pokoj, pracovna. Samostatná koupelna, toaleta a spíž doplňují praktické zázemí.

Přízemní byt 4+1 + jídelna | 125 m<sup>2</sup>

Nabízí tři prostorné ložnice, samostatnou kuchyň s jídelnou a obývací pokoj s krbovými kamny - teplé srdce celého prostoru. Samostatná koupelna a toaleta zajišťují plný komfort.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě - obecní vodovod, spádovou kanalizaci, plyn i elektřinu.

Vytápění zajišťuje nový kondenzační plynový kotel (hlavní zdroj) a jako záloha je zde automatický kotel na tuhá paliva (dřevo/hnědé uhlí). Dalším, a tedy třetím záložním zdrojem jsou krbová kamna.

Plastová okna, nové rozvody v mědi, elektřina i veškeré revize RD jsou v pořádku.

Energetický štítek je nyní třídy D, po provedení zateplení (odhadované náklady cca 350 000 Kč) lze dosáhnout třídy B, což je ideální vstup do programu Nová zelená úsporám apod.

Kromě obecního vodovodu má dům dvě vlastní studny - jedna s ruční pumpou je napojená přímo do domu s přepínáním mezi zdroji. Úspora, nezávislost a funkční řešení.

Stodola / konírna s půdorysem 300 m<sup>2</sup> (2 podlaží = 600 m<sup>2</sup>)

Na pozemku se nachází dvoupodlažní stodola historicky využívaná jako stáj pro 10 koní.

Stodola disponuje klenutými stropy, silným zdivem a napojením na elektřinu, kanalizační přípojku i možnost připojení obecní vody.

Vhodné jako stáje, sklad, dílny, drobná výroba, ateliéry nebo pro rekreační/podnikatelské využití.

Pozemek o rozloze téměř 2 000 m<sup>2</sup> poskytuje soukromí i prostor pro relax. Půda je úrodná černozem, vhodná pro pěstování, sad, bylinky.

Před domem je terasa s krbem - prostor pro letní posezení, grilování i rodinné oslavy.

Možnost přikoupení sousedních pozemků cca 2400 m<sup>2</sup> - 4 000 m<sup>2</sup> ideální jako výběh pro koně nebo rozvojový potenciál (změna funkce na stavební parcelu je reálně proveditelná).

Obec s dlouhou historií, silným komunitním duchem a velmi dobrou dopravní dostupností.

Veškerá základní občanská vybavenost: potravinový obchod, pošta, MŠ, OÚ, veterinární ordinace, kostel a MHD spojení na Chlumec nad Cidlinou i Nový Bydžov.

V okolí je bohatá příroda, cyklostezky, lesy, a v létě možnost koupání v blízkých pískovnáčích - klidné a zdravé prostředí pro rodinu i rekreaci.