

**Prodej RD 4+kk+garáž (pozemek 910 m<sup>2</sup>) v Sokolči, ulice Luční**

Luční, Sokoleč

**11 600 000 Kč**

za nemovitost

Cena včetně provize a právních služeb.



Vyřizuje

**Zuzana Beňová, DiS.****GSM:** +420725003287**E-mail:**[zuzana.benova@re-max.cz](mailto:zuzana.benova@re-max.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>        | 235 m <sup>2</sup>        |
| <b>Užitná plocha:</b>    | 167 m <sup>2</sup>               | <b>Plocha parcely:</b>          | 910 m <sup>2</sup>        |
| <b>Umístění objektu:</b> | okraj obce                       | <b>Doprava:</b>                 | dálnice; silnice; autobus |
| <b>Elektřina:</b>        | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V | <b>Voda:</b>                    | Vodovod                   |
| <b>Odpad:</b>            | Kanalizace                       | <b>Energetická náročnost:</b>   | C - Úsporná               |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji novostavbu dvoupodlažního rodinného domu o dispozici 4+kk s užitnou plochou 167 m<sup>2</sup> a rovinatým pozemkem o velikosti 910 m<sup>2</sup>, nacházející se v klidné části obce Sokoleč, ulice Luční. Dům byl kolaudován v roce 2024 a nabízí moderní, komfortní bydlení ideální pro rodinu. Dominantou přízemí je prostorný a světlý obývací pokoj o velikosti 32,8 m<sup>2</sup>, který je propojen s jídelnou a kuchyňským koutem (10,95 m<sup>2</sup>). Kuchyň je vybavena moderní kuchyňskou linkou a praktickou spížírnou. Z obývací části i kuchyně je přímý vstup na terasu a do zahrady, což vytváří příjemné propojení interiéru s venkovním prostorem. V přízemí se dále nachází samostatné WC, komora (3,61 m<sup>2</sup>) a technická místnost (6,44 m<sup>2</sup>). Do patra vede dřevěné schodiště, kde jsou situovány tři samostatné pokoje o velikostech 10,98 m<sup>2</sup>, 11,16 m<sup>2</sup> a 16,20 m<sup>2</sup>. Největší z nich disponuje vlastní šatnou (5,33 m<sup>2</sup>). Součástí patra je také prostorná koupelna (12,8 m<sup>2</sup>) vybavená vanou, sprchovým koutem a toaletou. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění zajišťuje elektrokotel s podlahovým vytápěním, ohřev vody bojler. Okna jsou dřevěná s trojskly. Stavba je z Ytongu (30 cm) se zateplením 10 cm, střecha je pokryta taškami KM

Beta a zateplena 28 cm minerální vaty. K dispozici je také projekt na vrtanou studnu. Součástí domu je garáž 21,46 m<sup>2</sup> pro jeden automobil (bez vytápění). Před domem je zpevněná plocha ze zámkové dlažby vhodná pro další parkování. Zahrada je rovinatá, oplocená a pečlivě udržovaná. Pro rodiny s dětmi je zde připraveno dřevěné dětské hřiště se skluzavkou, houpačkou a pískovištěm, které poskytuje ideální prostor pro trávení volného času. Obec Sokoleč nabízí dobrou občanskou vybavenost - mateřskou školu, základní školu (1. stupeň), restauraci, menší obchod i sportoviště. Výhodou je také výborná dopravní dostupnost - autobusové spojení do Poděbrad a Kolína a rychlé napojení na dálnici D11, díky čemuž je Praha dobře dostupná. Tato nemovitost představuje ideální kombinaci moderního bydlení, klidného prostředí a dobré dostupnosti městských služeb. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.