



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 3681

RD Dolní Dunajovice, ulice Krátká

Krátká, Dolní Dunajovice



7 900 000 Kč

za nemovitost

včetně odměny RK



Vyřizuje

Ing. Jaroslav Šilhavík

GSM: +420 603168629

E-mail:

jaroslav.silhavik@edoreality.cz

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	1
Typ domu:	přízemní	Zastavěná plocha:	139 m ²
Užitná plocha:	125 m ²	Plocha parcely:	520 m ²
Plocha sklepu:	98 m ²	Umístění objektu:	centrum obce
Doprava:	silnice; autobus	Komunikace:	asfaltová
Elektřina:	Elektro - 400 V	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Internet	Plyn:	Plynovod
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte dům, kde se snoubí prostor, funkčnost a možnost dalšího rozvoje? V Dolních Dunajovicích nabízím rodinný dům se zastavěnou plochou cca 139 m² a celkovou užitnou plochou 200 m², doplněný o vedlejší stavbu ve dvoře (dílna, garáž, sklad) o užitné ploše 45 m². Dům stojí v centru obce, ale mimo hlavní komunikace, což zajišťuje naprostý klid a soukromí s výhledem na Pálavu, přičemž vše potřebné (lékař, obchod, pošta, škola) je v docházkové vzdálenosti. Dispozice domu je 4+1+ zázemí, vše situováno v jednom podlaží. Dostatek úložného prostoru a případná možnost rozšíření o další obytné pokoje nabízí sklep přes celý půdorys domu. Pozemek o

velikosti 519 m² je tak akorát velký, aby nabídl zázemí pro příjemné posezení, zeleninu, ovoce, ale přitom nevyžadoval složitou údržbu.

Dispozice domu:

Suterén (96 m²): tři sklepy, komora, sušárna, prádelna, kotelna, kuchyň a obytná místnost – ideální pro provozní zázemí, skladování nebo hobby využití.

Přízemí (104 m² + lodžie 13 m²): prostorný obývací pokoj (28 m²) s výstupem na lodžii, kuchyň, ložnice, dva dětské pokoje, koupelna, WC, veranda, předsíň a zádveří.

Vedlejší stavba (45 m²): garáž pro osobní vůz, dílna a sklad, zkrátka praktický doplněk domu, který zajišťuje prostor pro parkování, údržbu i uskladnění.

Technické parametry:

Rok kolaudace 1983.

Stavba nabízí poctivý technický základ - žádné praskliny ani vlhkost, silnější zdivo oproti původnímu návrhu v projektu, zdvojená izolace, naddimenzovaná kapacita otopného systému.

Nosná konstrukce zděná, stropy keramicko - železobetonové.

Krov železný (třívrstvý nátěr), střešní krytina pálená.

Komín se dvěma průduchy - na plyn i tuhá paliva.

Okna plastová (2022), plastové vstupní dveře.

Radiátory plechové s termoregulačními ventily.

Vytápění plynovým kotlem (2017), ohřev vody elektrickým bojlerem.

Elektroinstalace původní, ale v mědi.

Inženýrské sítě: elektřina, plyn, vodovod, kanalizace.

Dům je v původním, ale pečlivě udržovaném stavu. Díky kvalitní výstavbě, průběžným rekonstrukcím a údržbě, nabízí možnost okamžitého bydlení a případný potenciál pro budoucí modernizace. Prostorné sklepní místnosti nabízejí další možnost a využití pro podnikání či rozšíření obytné plochy.

Dolní Dunajovice leží v srdci Pálavy, v okrese Břeclav, a patří k největším vinařským obcím regionu. Pro rodinné bydlení nabízí kompletní občanskou vybavenost: oba stupně základní školy, mateřskou školu, zdravotní středisko, obchody, poštu, lékaře, lékárnu, restaurace i sportovní areály. Aktivní lidé ocení cyklostezky vedoucí mezi vinicemi, možnost koupání a rybaření na nedalekých Novomlýnských nádržích, tenisové kurty i fotbalové hřiště přímo v obci. Okolní příroda láká k výletům po Dunajovických kopcích (Ořechová hora, Liščí vrch, Janův vrch atd.), na Pálavu či k vinařským tradicím. Skvělá dopravní dostupnost - do Mikulova za 5 minut, do Brna za půl hodiny a do Vídně za hodinu - dělá z Dolních Dunajovic ideální místo pro rodinný život s kombinací klidu, tradice, vína a pohody.