



Ochodek Estates s.r.o.

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 24-01-19a

## Litovel, Vlašimova, vícegenerační RD se zahradou

Litovel



**10 900 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

**Irena Ochodek**

**Tel.:** +420 774 214 922

**GSM:** +420774214922

**E-mail:**

[irena@ochodekestates.cz](mailto:irena@ochodekestates.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	265 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	322 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	175 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

### **POPIS NEMOVITOSTI:** Nový dům v historickém centru Litovle? No proč ne?

Jedná se prakticky o novou stavbu postavenou na základech původního přízemního domku zkolaudovanou v roce 2003. Je postaven v energetické třídě D, takže i měsíční náklady se dlouhodobě drží na cenovce kolem 6.500Kč/měsíc.

Je to perfektní bydlení pro velkou rodinu. Navíc je tu parádní prostor pro komerční účely v přízemí se vchodem z ulice. A pokud k tomu chcete i zahradu a garáž pro dvě auta, máme tu pro vás báječnou nemovitost přímo v centru města!

Jedná se o 6+1, kde v přízemí je komerční prostor o výměře 65m<sup>2</sup> s výlohou a se samostatným vstupem přímo z ulice a vjezd do garáže s vchodem do obytné části. V prvním patře je prostorný obývací pokoj, kuchyň s novou kuchyňskou linkou, samostatnou spíží, pokoj pro hosty, koupelna a samostatné WC. Dále je tu vstup na zastřešenou terasu. První patro je koncipováno jako prostor pro trávení společného času s rodinou a přáteli.

V druhém patře jsou čtyři pokoje, koupelna s WC a velká chodba, kterou lze případně potřeby jednoduchou stavební

úpravou přestavět na další malý pokojík.

Na zahradě orientované do vnitrobloku je studna k zalévání, vyšší ploty zajišťující soukromí a bouda na zahradní nářadí.

A úplně nejlepší na tom je, že tu není potřeba žádných oprav, vše je velmi dobře udržované nebo vyměněné do novoty. Takže vlastně stačí jen vymalovat a nastěhovat se.

Pokud hledáte zajímavou nemovitost na investici a pronájem, určitě Vás zaujme nezávislé vytápění jednotlivých pater a samostatné jističe na každé patro zvlášť, přízemí lze s velmi nízkými náklady upravit na další byt. Takže získáte tři samostatné jednotky. A to už dobře pomůže se splátkou hypotéky nebo při počítání možného výnosu z investice.

Zajímavostí je, že i při tisícileté vodě, která se Litovlí prohnala 1997, tak k tomuto domu v centru města se voda vůbec nedostala. Stejně tak to dopadlo i předloni o povodních v září 2024. Dům zůstal úplně v bezpečí a v suchu přestože byla půlka Litovle pod vodou!

Díky poloze domu v centru je veškerá občanská vybavenost dostupná i pěšky, zároveň se odsud dobře vyrazí na toulky okolní krásnou přírodou v Litovelském Pomoraví.

A skvělá zpráva na závěr! Vyhlášené problémové byty v sousedství jsou vystěhované! Můžete se těšit na čisté a klidné prostředí.

Zavolejte mi pro domluvení si osobní návštěvy této výjimečné nemovitosti. Ráda Vás tu provedu!

Pozn.: cena neobsahuje zprostředkovatelský poplatek ve výši 3%+DPH