

## Prodej dvougeneračního RD 323 m<sup>2</sup>, pozemek 750 m<sup>2</sup>, Branka u Opavy

Havlíčková, Branka u Opavy



**9 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Michal Kolek**

**Tel.:** 736 461 867

**GSM:** 608608492

**E-mail:**

[michal.kolek@byrfin.cz](mailto:michal.kolek@byrfin.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	323 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	750 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	617 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím Vám k prodeji tento dvougenerační rodinný dům nacházející se v klidné a vyhledávané části obce Branka u Opavy, s výbornou dostupností do města Opavy (cca 5 minut autem). Lokalita nabízí ideální kombinaci klidného bydlení v blízkosti přírody a zároveň rychlé dostupnosti do města. Výhodou jsou také příjemné výhledy na Branecký kopec a okolní lesy.

Dům je řešen jako typový dvojdům se třemi plnohodnotnými podlažními a je zasazen na rovinném, oploceném pozemku o celkové výměře 750 m<sup>2</sup>.

Nabízí dvě samostatné bytové jednotky o dispozici 4+KK, vhodné pro dvougenerační bydlení nebo kombinaci vlastního bydlení a pronájmu.

V 1NP se nachází byt 4+KK (89 m<sup>2</sup>) +dvě lodžie (4 m<sup>2</sup> a 2,5 m<sup>2</sup>), s terasou se vstupem z kuchyně (24 m<sup>2</sup>)  
celková užívaná plocha bytu cca 120 m<sup>2</sup>

V 2NP se nachází byt 4+KK (89 m<sup>2</sup>), + dvě lodžie (4 m<sup>2</sup> a 2,5 m<sup>2</sup>)

celková užívaná plocha bytu cca 95,5 m<sup>2</sup>. Orientace domu k světovým stranám je na východ, jih a západ, což zajišťuje dostatek světla po celý den.

Dům je celý podsklepený (částečně nad terénem) a nabízí nadstandardní zázemí:

garáž pro 2 vozy (za sebou), dílnu, letní kuchyň, kotelnu, prádelnu se sprchou, sklad dřeva a WC.

Celková výměra suterénu činí 103 m<sup>2</sup>

Součástí je udržovaná zahrada poskytující dostatek soukromí a prostoru pro relaxaci, a nabízí:

krytou terasu s posezením (29 m<sup>2</sup>), krytý bazén, zahradní chatku, dřevník, záhony, vzrostlou zeleň.

Přístup do zahrady je možný ze suterénu, terasy bytu, i kolem domu.

Parkování je možné ve velké garáži v domě, nebo na dvou venkovních parkovacích stání na zpevněné ploše před domem.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina). Na zahradě se nachází funkční studna na užitkovou vodu.

Vytápění je řešeno centrálním kotlem (plynový kondenzační), nebo kotlem na tuhá paliva. V obývacím pokoji v bytě v 2NP jsou k dispozici také krbová kamna, zajišťující teplo domova v chladném období. Rozvody tepla jsou řešeny radiátory ve všech patrech.

Ohřev TUV probíhá centrálně plynovým kotlem, či zásobníkem z kotle na tuhá paliva.

Dům byl kolaudován v roce 1989. Je v dobrém a udržovaném stavu, bez nutnosti akutních investic. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, fasáda je opatřena nátěrem bez zateplení. Střecha je plochá s krytinou z modifikovaných asfaltových pásů, stropy železobetonové s keramickou vložkou Hurdis. Bytové jednotky mají vlastní elektroměr, schodiště je centrální. Rozvody vody a odpadu již po částečné výměně. Základy izolované, sklepy suché.

Dům nabízí široké možnosti využití pro:

dvougenerační bydlení, kombinace bydlení a pronájmu, kompletní investiční pronájem, nebo možnost podnikání v suterénu (dílna, drobná výroba, sklad, apod.)

V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost, lesy, cyklostezky, prostory pro sportovní vyžití.

PENB: G - bude později doplněno.

Využijte virtuální prohlídky k prozkoumání z pohodlí domova. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, rád Vám jej představím osobně. Těším se na prohlídku.