

## Prodej stylové vily se 3 byty, suterénem, zahradou a dvougaráží v Novém Boru na Hřebence

Hřebenka, Nový Bor



**9 500 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně právního servisu,  
advokátní úschovy a  
provize realitní kanceláře.



Vyřizuje

**Aleš Zemek**

**Tel.:** +420 487 710 968

**GSM:** +420724477115

**E-mail:**

[ales.zemek@re-max.cz](mailto:ales.zemek@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	4
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	287 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	294 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	813 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	526 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	61 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji mimořádně prostornou vilu v jedné z nejoblíbenějších částí Nového Boru, v lokalitě Hřebenka. Právě zde se spojuje klidné bydlení, dostatek soukromí, příjemné okolí a zároveň velmi dobrá dostupnost města i veškeré občanské vybavenosti. Takové domy se na trhu v Novém Boru neobjevují často, a právě proto představuje tato nabídka skutečně výjimečnou příležitost - ať už hledáte reprezentativní rodinné bydlení, vícegenerační dům, nebo zajímavou investici s dlouhodobým potenciálem.

Samotná vila nabízí celkem čtyři podlaží - suterén a tři obytná podlaží včetně podkroví. Velkou předností nemovitosti je její vnitřní uspořádání, kdy se v každém obytném podlaží nachází samostatný byt. Dům tak přirozeně nabízí více možností využití. Může sloužit jako komfortní bydlení pro početnější rodinu, jako ideální řešení pro více generací, které chtějí být spolu a zároveň si zachovat dostatek soukromí, nebo jako investiční nemovitost, kde může nový vlastník na jednom místě pronajímat tři samostatné byty.

Právě tato variabilita dává celé nabídce mimořádnou hodnotu. Podobných nemovitostí je na trhu minimum, protože v sobě spojují velkorysý prostor, praktické dispoziční řešení i zajímavý budoucí výnosový potenciál. Pro někoho může být ideálním scénářem vlastní bydlení v jednom z podlaží a pronájem zbývajících bytů. Pro jiného to může být naopak plnohodnotný dům pro širší rodinu, kde má každý své vlastní zázemí, a přitom vše zůstává pod jednou střechou.

Pozemek o celkové výměře přibližně 800 m<sup>2</sup> poskytuje příjemné zázemí kolem domu i dostatek prostoru pro každodenní pohodlné fungování. Za domem se nachází zahrada, která nabízí příjemné soukromí, místo k odpočinku, posezení i běžnému rodinnému využití. Velkým benefitem je také dvougaráž a možnost parkování na vlastním pozemku, což je v této lokalitě i u podobně velkých domů velmi cenný prvek.

Dům je ve velmi dobrém stavu a je zřejmé, že mu byla průběžně věnována potřebná péče a údržba. Nový vlastník tak získá nemovitost, která je funkční, udržovaná a připravená k dalšímu užívání. Zároveň některé části domu mohou v budoucnu nabídnout prostor pro citlivou modernizaci nebo úpravy podle individuálních představ, životního stylu a potřeb nového majitele, což lze vnímat jako příležitost přizpůsobit si tento výjimečný dům plně podle sebe.

Velkou roli zde hraje i samotná poloha. Nový Bor je tradičně vnímán jako město skla, zeleně a zahrad a zároveň jako brána Lužických hor. Leží na rozhraní CHKO Lužické hory a CHKO České středohoří a je známý nejen svou sklářskou tradicí, ale i příjemnou atmosférou, kulturním zázemím a blízkostí přírody. Právě tato kombinace dává místnímu bydlení dlouhodobou hodnotu a činí z Nového Boru velmi atraktivní místo pro život i investici.

Pokud hledáte dům, který není tuctovou nabídkou, ale skutečně výjimečnou nemovitostí s charakterem, prostorem a širokými možnostmi využití, vila v Novém Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.