

## Projekt 2x bytový dům - Varnsdorf, ul. Erbenova

Erbenova, 40747, Varnsdorf



**8 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Česal Jan**

**Tel.:** +420 777953896

**GSM:** +420 777953896

**E-mail:**

[jcesal@smidpartners.cz](mailto:jcesal@smidpartners.cz)

**ŠMÍD &  
PARTNERS**  
realitní služby

|                        |                       |                          |                   |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Plocha parcely:</b> | 1199 m <sup>2</sup>   | <b>Umístění objektu:</b> | centrum obce      |
| <b>Elektrina:</b>      | Elektro - 400 V       | <b>Voda:</b>             | Místní zdroj vody |
| <b>Topení:</b>         | Ústřední - elektrické | <b>Odpad:</b>            | Kanalizace        |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rodinný dům rozdělený na čtyři samostatné bytové jednotky s další vedlejší stavbou vhodnou na přestavbu pro potřeby bydlení. V domě jsou nově zrekonstruovány čtyři samostatné bytové jednotky, z toho dvě se nacházejí v přízemí a dvě v obytném podkroví. Byty mají samostatná odběrná místa a v suterénu jsou pro ně vyčleněny sklepní kóje. Interiér celého domu prošel rozsáhlou a kompletní rekonstrukcí, a to včetně zcela nového krovu. Jedná se o dvoupodlažní cihlovou stavbu na kamenném soklu se sedlovou střechou opatřenou pálenou taškou. Původní dům pravděpodobně pocházel ze začátku 20. stol. Dům je celopodsklepený a situovaný v mírně svažitém pozemku, což umožňuje přístup do suterénů nejenom vnitřním schodištěm, ale i bočním vstupem. Za hlavním vstupem se nachází centrální schodiště vedoucí v každém z podlaží do dvou bytových jednotek. Jak již bylo zmíněno, byty jsou po právě dokončené celkové rekonstrukci a nebyly dosud užívány. Kompletní rekonstrukce se samozřejmě dotkla jak celé vnitřní infrastruktury rozvodů, tak i veškerých vnitřních omítek, podlah, oken a v neposlední řadě koupelen a toalet. Samotná, velmi zdařilá, vkusná a kvalitně řemeslně provedená rekonstrukce bytů zahrnuje i hotové kuchyňské linky s vestavnými spotřebiči. Každý byt má svůj vlastní elektrický kotel a elektrický bojler. Vytápění je prostřednictvím teplovodních radiátorů, okna jsou v přízemí plastová a v podkroví doplněna střešními. Exteriér domu je připraven pro finální zateplenou fasádu. Na pozemku, který v čisté nezastavěné ploše měří 909 m<sup>2</sup>, se počítá s vlastní parkovací plochou pro každou bytovou jednotku, plochou pro okrasnou zeleň i pro dvě samostatné zahrádky k dalším bytovým jednotkám. Tyto bytové jednotky by dle plánu měly vzniknout ve vedlejší budově.

Vedlejší budova je ve fázi hrubé stavby s dokončeným krovem a totožnou střešní krytinou jako hlavní dům. Projekt na tento dům počítá se vznikem dvou bytů v přízemí s možností zmíněných vlastních zahrádek a v podkroví s jedním velkým, či případně s dvěma menšími byty. Vzhledem k tomu, že tato budova není podsklepená, tak se se sklepními

kóje pro tyto byty počítalo ve vedlejším domě. Kóje jsou připraveny a zmíněný boční vstup do suterénu se nachází jen pár kroků. Elektrický rozvaděč je taktéž připraven na osazení čtyřmi elektroměry, tak aby i zde mohli bezproblémově vzniknout další byty.

Pokud Vás tento projekt zaujal, prosím neváhejte mne kontaktovat a domluvit si prohlídku.

Jan Česal