



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 701006

## Nadstandardní vila Hranice, 540m<sup>2</sup>, pozemek 1300m<sup>2</sup>

75301, Hranice I-Město, Hranice



**26 950 000 Kč**

za nemovitost

Cena včetně provize  
a nákladů na převod



Vyřizuje

**Filip Zvonek**

**Tel.:** 577 200 100

**GSM:** +420 603 246 680

**E-mail:**

[agentura@zvonek.cz](mailto:agentura@zvonek.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<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>	300 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	540 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1300 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Bazén; Garáž; Výtah	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Rád bych Vám představil rodinnou vilu ve výjimečné lokalitě, pro bydlení či podnikání, v blízkosti lázní Teplice s lesy za zády, s nadčasovými materiály a moderním designem interiéru.

Vila má dispozici 7+1 a nabízí v hlavní obytné části prostorný a moderně zařízený obývací pokoj funkčně napojený na uzavíratelnou kuchyň a prosklenou jídelnu, které je možné mimo podlahové topení také vytápět krbem, jehož rozvody slouží i pro vytápění dvou horních pater domu.

Dále se v přízemí nachází komfortní vstupní hala s šatnou s přístupem na WC, a prostorný pokoj pro hosty se samostatnou koupelnou. Po schodišti z masivu vyjdete do patra, kde jsou další dvě samostatné ložnice a k nim přílehlá koupelna s WC, k dispozici jsou zde dvě šatny a herna. V dalším podlaží je prostorná klimatizovaná ložnice se šatnou a navazující koupelnou s WC a přílehlá velká nadstandardní šatna, využitelná i jako pracovna nebo

samostatná ložnice. V neposlední řadě je v podkroví pracovna s úložným prostorem a vstupem na funkční půdu. Dům je možné jednoduchou úpravou změnit na dvougenerační bydlení rozšířením o druhou kuchyni v prostoru herny v 2. NP, kde jsou již připraveny vývody vody a odpadu.

Součástí domu je wellness v suterénu domu s vlastní terasou: vnitřní vyhřívaný bazén se slanou vodou, teplovodní prosklený krb, jenž vyhřívá bazén i okolní prostory vč. horního patra, posilovna, sauna, WC a prosklená sprcha. Z bazénové části je stejně jako z velké venkovní terasy obývacího pokoje přístup do krásné udržované zahrady, ze které se otevírá, stejně jako ze všech oken v domě, výhled na řeku Bečvu, lesy a celé Hranice. Na terase se nachází zastřešené venkovní posezení, moderní udírna a připojení pro gril.

V nemovitosti se nachází osobní výtah, vedený od suterénu s wellness, přes obývací pokoj s kuchyní až do prostoru ložnic.

Díky použitým nadstandardním materiálům jako je značková sanita, dřevěné podlahy, mramorové parapety, obklady a dlažba vysoké úrovně, dřevěná eurookna i dveře, apod., může nový majitel okamžitě nemovitost bez dalších investic užívat.

V domě se nachází velká garáž pro dva vozy, zahradní techniku a s pracovním prostorem.

Příjezd na pozemek je možný z obecní komunikace přes dálkově ovládanou elektrickou bránu, vstupní branka je dálkově odemykaná z domu.

Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Vytápění je řešeno několika variantami od radiátorů, podlahového topení a krbů; možno ovládat jak manuálně, tak počítačem. Vyhřívání domu je možné individualizovat pro každý pokoj zvlášť.

K dispozici je vrtaná studna, která poskytuje zdroj vody, jak pro obsluhu domu, tak i pro zavlažování zahrady.

Dům je chráněn před přívalovým deštěm venkovním odvodňovacím systémem. Před vstupy do domu jsou čistící zóny.

V zázemí pak může majitelům sloužit technická část domu - prádelna, sušárna, sklep a technická místnost.

Nemovitost je zabezpečena aktivním systémem ochrany, kamerovým systémem, v domě je satelit, WIFI, rozvody pevného internetu, kabelové televize a také pevné telefonní linky.

Zahrada je krásně udržovaná, tvoří ji jak okrasná, tak užitková část. Půda i dřeviny byly ošetřovány pouze přírodními prostředky. V zídkách zahrady je k zalévání vyvedena voda ze studny. Na zahradě se nachází myčka pro mytí zahradní i jiné techniky.

Dům se nabízí s pozemkem o velikosti 1300m<sup>2</sup>; k poměru velikosti zastavěné plochy domu cca 300m<sup>2</sup> je velikost pozemku (zahrady) ideální.

Tato neopakovatelná nemovitost je hodná pro náročné zákazníky k bydlení, a to i pro více generací, nebo může sloužit pro firemní účely jako sídlo společnosti, lékaře, advokátů, notáře apod.

Pokud potřebujete více prostoru, nabízím možnost rozšíření o sousední dům o velikosti 3+1 s terasou. V takovém případě se celková výměra pozemků zvýší na 2.000m<sup>2</sup>. Dům je možné využít jak pro bydlení, tak jako samostatné kanceláře/ordinaci.

Pro více informací o nemovitosti mně kontaktujte - rád Vám sdělím další podrobnosti a případně zajistím prohlídku nemovitosti.