

## Prodej rodinného domu 210 m<sup>2</sup>, Horní Podluží

40757, Horní Podluží



**4 650 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ivana Mádle Reiberová**

**Tel.:** +420 800 888 533

**GSM:** +420 602 757 772

**E-mail:**

[ivana.reiberova@vdfreality.cz](mailto:ivana.reiberova@vdfreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	280 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1048 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Horní Podluží, který se aktuálně nachází ve fázi rekonstrukce. Nemovitost je ideální jak pro vícegenerační bydlení, tak jako investiční příležitost s možností rozdělení až na tři samostatné bytové jednotky.

Dům se nachází v klidné lokalitě na úpatí Lužických hor s dobrou dostupností a příjemným okolím. Z nemovitosti je krásný výhled na Jedlová, v blízkosti se nachází sjezdovka i autobusová zastávka.

Dům má hlavní vstup z přední části a zároveň je zde budován i zadní vstup, což umožňuje oddělení jednotlivých jednotek.

Základní parametry:

Užitná plocha: cca 180 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: cca 96 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemků: cca 764 m<sup>2</sup> (dle podkladů)

Dispozice domu:

Přízemí: bytová jednotka 2+1

Patro: bytová jednotka 3+1 (ve fázi rekonstrukce)

Podkroví: prostor s možností vybudování další bytové jednotky (cca 3+1)

Sklep: částečně podsklepeno

Technický stav a rekonstrukce:

Na nemovitosti již proběhla významná část rekonstrukce:

- částečně nové rozvody elektroinstalace (cca 80 % domu)
- plastová okna (cca 95 %, trojskla)
- nové omítky ve středním bytě
- částečně nové rozvody vody a odpadů
- nové rošty a zateplení minerální vatou
- nově vybetonovaný balkon

Střecha:

- krytina asfaltový šindel
- cca 1/2 střechy nová (cca 12 měsíců)
- druhá část cca 15 let

Stav nemovitosti

Dům je ve fázi rekonstrukce a vyžaduje dokončení:

- podlahy
- sádkartonové konstrukce
- koupelny a kuchyně
- vybudování ústředního topení

Inženýrské sítě

- elektřina: přípojka 230/400 V (třífázová), částečně nové rozvody
- voda: 2× vlastní studna
- odpady: septik s možností napojení na kanalizaci

Pozemek a další stavby

- zahrada s možností úprav
- 2 garáže (nutná oprava střechy)
- pozemek částečně srovnán

Nemovitost nabízí zajímavý investiční potenciál i možnost vytvoření komfortního vícegeneračního bydlení dle vlastních představ.