

## Nadstandardní bungalov z roku 2022, 4+kk, 243 m<sup>2</sup>, terasa 66 m<sup>2</sup>, pozemek 2 991 m<sup>2</sup>, Němčice u Kolína

28002, Němčice



**15 997 000 Kč**  
za nemovitost

včetně právního servisu a  
provize RK



Vyřizuje

**Jan Šrubar**

**Tel.:** +420 773294557

**GSM:** +420 773294557

**E-mail:**

[jan.srubar@qara.cz](mailto:jan.srubar@qara.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	dřevěná
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	333 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	243 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	2991 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Topení:</b>	Jiné
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Vítám vás v Němčicích u Kolína, přibližně 40 minut východně od Prahy, kde se nachází moderní nízkoenergetický bungalov z roku 2022. Dům, který nabízí pohodlné rodinné bydlení, velkorysý prostor, kvalitní technické provedení a zároveň zajímavý potenciál do budoucna.

Na pozemku o výměře 2 991 m<sup>2</sup> najdete nejen samotný bungalov s dispozicí 4+kk, vnitřní výměrou 243 m<sup>2</sup> a terasou o velikosti 66 m<sup>2</sup>, ale také základovou desku se stavebním povolením pro další rodinný dům. Díky tomu nejde pouze o

hotové moderní bydlení, ale také o nemovitost s dalšími možnostmi využití.

Přesně takhle kombinace dělá z celé nabídky příležitost, která se na trhu rozhodně neobjevuje každý den. Může zaujmout jak klienty, kteří hledají prostorný rodinný dům připravený k okamžitému nastěhování, tak i ty, kteří přemýšlejí více do budoucna a ocení možnost další výstavby.

Hlavní dominantou domu je velkorysý obytný prostor o celkové výměře 117 m<sup>2</sup>, který propojuje obývací pokoj, jídelní část a kuchyni. Právě tato část domu tvoří přirozené centrum každodenního života. Nechybí zde krbová kamna ani velká okna, která zajišťují nejen dostatek denního světla, ale zároveň příjemný výhled do zahrady.

Na obytnou část navazuje prostorná terasa o velikosti téměř 66 m<sup>2</sup>, která nabízí ideální místo pro letní posezení, grilování, odpočinek nebo trávení času s rodinou a přáteli.

Velkou výhodou je také skvěle řešená hlavní ložnice, která nabízí přímý vstup na terasu, dvě prostorné šatny a zároveň přímou návaznost na koupelnu. V té najdete vanu, sprchový kout i dvě umyvadla, což je při každodenním rodinném fungování velmi praktické.

Dispozici domu dále doplňují dva dětské pokoje, samostatná toaleta s umyvadlem, technická místnost, komora a prostorná chodba, ze které jsou přístupné další části domu. Praktickou výhodou je také půdní prostor, který nabízí další místo pro uskladnění sezonních věcí, sportovního vybavení nebo všeho, co v běžném provozu domu potřebujete mít uložené mimo hlavní obytnou část.

Samotný dům je řešen jako moderní sendvičová dřevostavba založená na betonových základech a železobetonové desce. Nosná konstrukce je provedena z KVH hranolů 140/60 mm, nenosné příčky jsou z KVH hranolů 80/60 mm. Ve stěnách je použita minerální izolace ORSIL / Isover WOODSIL a vnější zateplení je řešeno fasádním polystyrenem EPS 70F o tloušťce 100 mm. Střešní konstrukce je zateplena izolací o tloušťce 300 mm.

Dům je vybaven okny s izolačními trojskly, která přispívají k nízkým tepelným ztrátám a vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch voda v kombinaci s podlahovým vytápěním. Ohřev teplé vody je řešen zásobníkem TUV o objemu 160 l. Jako doplňkový zdroj tepla slouží krbová kamna, která jistě oceníte zejména v zimních měsících.

Nemovitost spadá do energetické třídy B, což potvrzuje její úsporný provoz a moderní technické řešení. Díky kombinaci kvalitní konstrukce, zateplení, izolačních trojskel, tepelného čerpadla a podlahového vytápění nabízí dům velmi komfortní bydlení s důrazem na rozumné provozní náklady.

Velkým benefitem je samotný pozemek o výměře 2 991 m<sup>2</sup>, který nabízí dostatek prostoru pro realizaci zahrady, bazénu, dětského zázemí nebo dalšího využití podle představ nového majitele. Díky své velikosti poskytuje také velmi příjemný pocit soukromí a prostoru, který u běžných rodinných domů nebývá samozřejmostí.

Samostatnou kapitolou je základová deska se stavebním povolením pro další rodinný dům. Právě ta celé nemovitosti otevírá další možnosti. Nový majitel zde může postavit další rodinný dům, například pro vícegenerační bydlení nebo jako zajímavou investiční příležitost s následným rozdělením parcely a případným prodejem. Díky tomu nekupujete pouze hotový moderní bungalov, ale také připravený potenciál do budoucna.

Němčice u Kolína nabízí klidné bydlení v blízkosti přírody, přitom s dobrou dostupností do Kolína i směrem na Prahu. Kolín je dostupný přibližně do 15 minut a Praha přibližně do 40 minut. Lokalita tak může být zajímavá pro ty, kteří chtějí bydlet v klidnějším prostředí mimo město, ale zároveň potřebují rozumnou dostupnost za prací, službami nebo rodinou.

Příjezd k nemovitosti je po asfaltové komunikaci až k nově dokončené elektrické bráně, která zajišťuje pohodlný vjezd přímo na pozemek. Samotný pozemek dále nabízí dostatek prostoru pro parkování i případné další úpravy podle potřeb budoucího majitele.

Tato nemovitost je vhodná pro klienty, kteří hledají moderní, prostorný a úsporný rodinný dům, kam se mohou ihned nastěhovat, ale zároveň chtějí mít do budoucna další možnosti využití. Kombinace nízkoenergetického bungalovu z roku 2022, vnitřní výměry 243 m<sup>2</sup>, terasy 66 m<sup>2</sup>, pozemku 2 991 m<sup>2</sup> a základové desky se stavebním povolením pro další rodinný dům dělá z této nabídky opravdu výjimečnou příležitost.

Pokud hledáte dům, který nabízí komfortní rodinné bydlení, moderní technologie, dostatek prostoru a zároveň další potenciál do budoucna, rád vám tuto nemovitost osobně představím. K této nemovitosti máte připravené podrobné informace na:

<https://www.jansrubar.cz/cs/nemovitost/k-prodeji-nadstandardni-bungalov-z-roku-2022-4kk-243-m-terasa-66-m-pozeme-k-2-991-m-zakladova-deska-se-stavebnim-povolenim-pro-dalsi-dum-nemcice-u-kolina-20485>