

**VILA JOSEFINA | PRVOREPUBLIKOVÁ VILA POD MOSTNOU HOROU
| LITOMĚŘICE**

Vančurova, 41201, Litoměřice

**22 997 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Monika Houdová**Tel.:** +420 775904114**GSM:** +420 775904114**E-mail:**monika.houdova@qara.cz

| | | | |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Poloha objektu: | samostatný | Druh objektu: | cihlová |
| Stav objektu: | velmi dobrý | Počet podlaží v objektu: | 3 |
| Typ domu: | patrový | Zastavěná plocha: | 151 m ² |
| Užitná plocha: | 343 m ² | Plocha parcely: | 744 m ² |
| Umístění objektu: | centrum obce | Topení: | Ústřední - elektrické |

POPIS NEMOVITOSTI: Jsou nemovitosti, které se kupují podle metrů čtverečních. A pak jsou místa, která mají vlastní identitu, genius loci a získají si vás svou jedinečnou atmosférou.

V klidné vilové čtvrti pod Mostnou horou nabízíme ke koupi prvorepublikovou vilu s obyvatelnou plochou až 343 m² and sup²; na pozemku o výměře 744 m² and sup². Dům nabízí výjimečnou kombinaci velkorysého prostoru, soukromí, založené zahrady a možností vytvořit si reprezentativní bydlení přesně podle vlastních představ. Nemovitost byla postavena po roce 1913, rozsáhlou rekonstrukcí prošla v roce 2003 a v roce 2026 navázaly další technické a stavební úpravy zaměřené zejména na přípravu domu pro budoucí dokončení.

Celková obytná plocha domu je rozložena do tří nadzemních a jednoho podzemního podlaží.

Dispozičně nabízí možnost využití jako:

velkorysé rodinné sídlo

vícegenerační bydlení

kombinaci bydlení a podnikání

investiční nemovitost s možností využití rozdělení na více jednotek

Aktuální uspořádání:

1. NP: byt 3+1 o ploše 109,6 m and sup2;
2. NP + podkroví: byt 5+1 o ploše přes 190 m and sup2; včetně dvou teras
1. PP: obytné prostory a technické zázemí

Za domem se nachází okrasná zahrada se vzrostlými stromy a bazénem, který je v současnosti vypuštěný. Zahrada poskytuje příjemné soukromí a dostatek prostoru pro odpočinek i rodinné aktivity.

V roce 2025/26 byly realizovány rozsáhlé opravné práce, zejména:
nový drenážní systém, nopové fólie a odvětrání,
opravy plotu a venkovních omítek,
kontrola střechy, okapů a klempířských prvků
opravy elektroinstalace
kompletní malby a opravy interiérů,
sanace sklepních prostor,

Současný stav nemovitosti odpovídá fotografiím. Dům je připraven pro finální dokončení, které novému majiteli umožní přizpůsobit si jej plánovanému způsobu využití i osobnímu stylu.

Vančurova ulice patří mezi vyhledávané adresy v Litoměřicích. V bezprostřední blízkosti se nachází Mostná hora, Jiráskovy sady, historické centrum města i veškerá občanská vybavenost. Litoměřice dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější města severních Čech díky kombinaci historického prostředí, množství zeleně a dobré dostupnosti do Prahy.

HLAVNÍ PŘEDNOSTI

- prvorepubliková vila s charakterem
- 343 m and sup2; obytné plochy
- pozemek 744 m and sup2;
- možnost 2 až 3 bytových jednotek
- bazén
- klidná vilová čtvrť pod Mostnou horou
- nedávné rozsáhlé investice do technického stavu domu
- možnost dokončení podle vlastních představ
- vhodné pro rodinné i vícegenerační bydlení

Pokud hledáte dům s charakterem, historií a potenciálem vytvořit skutečně výjimečné bydlení, Vila Josefina ve Vančurově ulici si zaslouží vaši pozornost.