

## Prodej RD 6+KK, 260 m<sup>2</sup> s pozemkem 457 m<sup>2</sup> Ladná u Břeclavi

Masarykova, Ladná



**10 790 000 Kč**

za nemovitost

včetně provize a právních služeb



Vyřizuje

**Robert Stavinoha**

**GSM: 420777343202**

**E-mail:**

[robert.stavinoha@century21.cz](mailto:robert.stavinoha@century21.cz)  
1.cz

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	457 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Popis vybavení:</b>	Bazén	<b>Ostatní:</b>	Garáž
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V exkluzivním zastoupení nabízíme nadstandardně prostorný RD o dispozici 6+kk s celkovou užitnou plochou téměř 260 m<sup>2</sup>, zapuštěným bazénem, garáží, terasou a zahradním domkem.

Nemovitost se nachází v klidné neprůjezdné ulici obce Ladná, jen několik minut od Břeclavi. Díky velkorysému

vnitřnímu prostoru, dobrému technickému stavu a praktickému uspořádání nabízí ideální zázemí pro větší rodinu, vícegenerační bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání.

Obec Ladná nabízí příjemné a klidné bydlení s rozvíjejícím se potenciálem, základní občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Břeclav je vzdálena pár minut jízdy a do Brna pak přibližně 35 minut po dálnici D2. Milovníci přírody, cykloturistiky, vinařství a historie ocení blízkost Lednicko valtického areálu, který patří mezi nejvýznamnější turistické lokality jižní Moravy.

Dům je situován na pozemku o celkové výměře 457 m<sup>2</sup> a nabízí celkovou užitnou plochu 260 m<sup>2</sup>, z toho čistě obytnou plochu 186 m<sup>2</sup>.

V přízemí domu se nachází vstupní zádveří (10,3 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (5,9 m<sup>2</sup>), prostorná kuchyně (15,4 m<sup>2</sup>) propojená s obývacím pokojem (23 m<sup>2</sup>) a na něj navazující samostatnou ložnici (16,6 m<sup>2</sup>). Dále praktická letní kuchyň s vlastním WC a vlastním vstupem ze zahrady/terasy, kterou lze využít při nenáročné přestavbě jako garsonku (kancelář, pracovnu). Součástí domu je také garáž o výměře (25 m<sup>2</sup>) s pohodlným přístupem z domu i ze zahrady. Před domem jsou další dvě parkovací místa.

V druhém nadzemním patře dům nabízí vzdušnou galerii (15,1 m<sup>2</sup>) využitelnou jako pracovnu nebo další obytný prostor, tři samostatné pokoje (23,3 m<sup>2</sup>, 11,6 m<sup>2</sup>, 29 m<sup>2</sup>), chodbu (7,7 m<sup>2</sup>), schodiště (3,2 m<sup>2</sup>) a druhou koupelnu s WC (7,8 m<sup>2</sup>).

Díky velkorysým rozměrům jednotlivých místností poskytuje dům dostatek soukromí i komfortu pro početnější rodinu. Příjemné zázemí nabízí také venkovní část nemovitosti. Na zahradě se nachází zapuštěný bazén s filtrací, studna, prostorná terasa o výměře 24,3 m<sup>2</sup>, zděný zahradní domek (13,4 m<sup>2</sup>) a sklep (11,2 m<sup>2</sup>).

Pozemek poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a rodinná setkání, přičemž jeho velikost nevyžaduje nadměrnou údržbu.

Dům disponuje variabilním systémem vytápění a chlazení. V přízemí je instalováno teplovodní podlahové vytápění, zatímco v patře jsou osazeny radiátory. Zdrojem tepla i ohřevu teplé užitkové vody je elektrokotel. V obytné části přízemí jsou navíc umístěna kamna na dřevo, která vytvářejí příjemnou atmosféru a slouží jako efektivní doplňkový zdroj vytápění. Pro případ krátkodobých teplotních výkyvů lze v patře využít také elektrické přímotopy. Komfort během letních měsíců zajišťují klimatizační jednotky, které mohou sloužit rovněž jako alternativní zdroj vytápění v přechodných obdobích roku.

Pokud hledáte prostorný rodinný dům ve velmi dobrém stavu, s dostatkem soukromí, bazénem, garáží a výbornou dostupností do města i přírody, pak je tato nemovitost v Ladné ideální volbou.

Pro více informací nebo sjednání osobní prohlídky nás neváhejte kontaktovat.