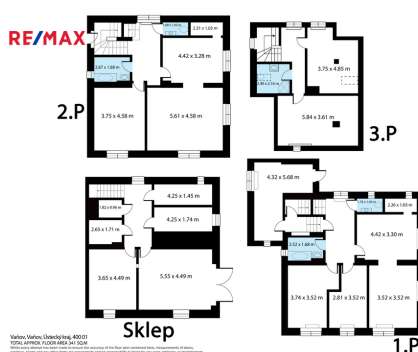


Rodinný dům, 2 jednotky, garáž, ÚL-Vaňov, pozemek 1492 m2

Ve Stráni, Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem



16 750 000 Kč

za nemovitost

Možnost odpočtu DPH, vč. kompletního právního a realitního servisu a provize



Vyřizuje

Mgr. Pavel Novotný

GSM: +420739486463

E-mail:

p.novotny@re-max.cz

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	po rekonstrukci	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	124 m ²
Užitná plocha:	330 m ²	Plocha parcely:	1492 m ²
Plocha zahrady:	1368 m ²	Plocha sklepu:	38 m ²
Umístění objektu:	klidná část obce	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Elektrina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Internet	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízím Vám luxusní vilu-vícegenerační rodinný dům v Ústí nad Labem-Vaňově, ulice Ve Stráni jež je místem spokojeného bydlení pro ty, kteří upřednostní komfortnější a prostorné rodinné bydlení. Cihlový dům je situována vlastním pozemku o celkové výměře 1.492 m2 s nádherným výhledem na Labské údolí, který poskytne dostatek prostoru, soukromí a další vyžití jak pro děti, tak dospělé členy rodiny. Zároveň se může propojit podnikání s bydlením.

Vila prošla citlivou kompletní rekonstrukcí v roce 2024-5 (kolaudace 09/2025) se zachováním jejího charakteru a stylu, ale zároveň nyní nabízí moderní a elegantní design s maximálním ohledem na pohodlné bydlení s využitím moderních materiálů a úsporných technologií.

Jsou zde kompletně nové rozvody vody, elektřiny, odpadů, podlahy, v každém patře koupelna a WC, nová okna, dveře, střecha, izolace a zateplení celého domu.

Dispozice domu nabízí využití všech podlaží (viz. půdorysy) a spořádání zajišťuje rozdělení obytných zón na technický suterén s garáží (23,8 m²), 1. NP samostatná bytová jednotka 3+1 (93,8 m²) s terasou, 2. NP a podkroví tvoří jeden obytný celek (s vlastním odděleným vstupem) 104,4 m² a 56,6 m². V každém podlaží je koupelna a WC. V obou bytech kompletní příprava pro kuchyňskou linku dle vlastních představ. Dostatek zásuvek a datové rozvody v každé místnosti. Pro rodinné bydlení vícegenerační je vždy bonusem přítomnost prostorného praktického suterénu s oddělenými prostory např. pro komoru, sklady potravin, funkční prádelnu či případnou vnitřní relaxační zónu jako je domácí sauna, posilovna apod. Nabízí se i bydlení ve dvou samostatných bytech s veškerým komfortem nebo spojení bydlení s podnikáním. PENB bude vyhotoven ke kolaudaci.

Prostorná garáž s novou podlahou (23,8 m²) je součástí domu s přímým vstupem přes suterén do 1. NP (bytu), dále je na pozemku větší odstavná plocha, vhodná pro parkování dalších tří vozidel.

Dům je napojen na veškeré dostupné sítě, odpady svedeny do jímky. Topení a TUV zajišťují dvě tepelná čerpadla (pro každou bytovou jednotku samostatné čerpadlo). Každá jednotka má samostatná měřidla (vodoměr a elektroměr). Dům je zateplen (16 cm), nová okna s trojskly, v obytných místnostech jsou vinylové podlahy, v garáži a sklepních prostorách epoxid.

Nabídka této nemovitosti je příležitostí pro ty, kteří chtějí investovat do luxusního bydlení a nadstandardní nemovitosti s moderním technickým zázemím, pro podnikatele, který spojí podnikání s bydlením. Nemovitost se nabízí jako ideální investiční příležitost s možností odpočtu DPH při koupi.

Okolí a Labské údolí nabízí krásné okolí, výhledy a možnosti pro trávení volného času – řeka Labe, přístav a přívoz do Brně s termálním koupalištěm a cyklostezkou, hrad Střekov, zdymadla, zámeček Větruše, Vaňovské vodopády, Vrkoč a mnoho dalšího.

Prohlídkové dny v druhé polovině srpna.

Možnost odpočtu DPH.

V případě Vašeho zájmu o podrobné informace ,osobní prohlídku a dotazy mne neváhejte kontaktovat. Zároveň Vám můžeme pomoci s financováním.