



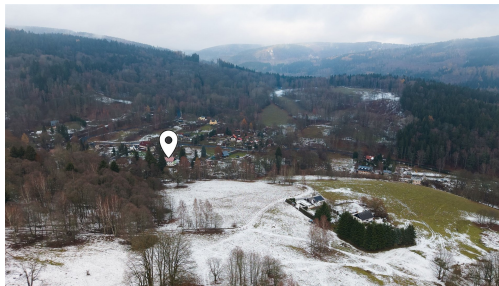
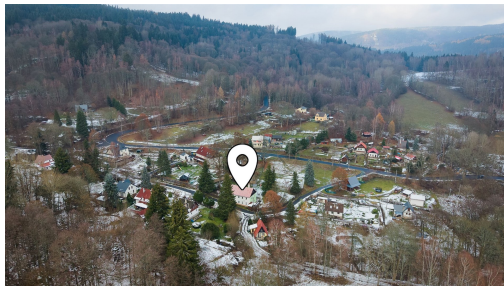
pp real

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 972081

## Rozlehlý dům s výnosem a s možností rozdělení na více bytových jednotek (apartmánů) v dosahu krásné

Merklín



**7 499 000 Kč**  
za nemovitost

Cena včetně RK a úschovní smlouvy.



Vyřizuje

**Petr Novák**

**Tel.:** 318 632 932

**GSM:** 420608127130

**E-mail:** [novak@ppreal.cz](mailto:novak@ppreal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	192 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	360 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1604 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1412 m <sup>2</sup>	<b>Popis vybavení:</b>	.
<b>Doprava:</b>	silnice	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s užitnou plochou 360 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě Lípa u Merklína. Tato výjimečná nemovitost má zajímavou historii mezi předchozími majiteli byli Ivan Hlinka, legendární trenér české hokejové reprezentace, a Jiří Švejda, uznávaný český spisovatel. Dům si tak nese auru osobností, které zde nacházely svůj klid a inspiraci.

Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí v roce 2020 a nachází se v malebném prostředí Krušných hor, pouhých 11 km od Karlových Varů a 6 km od Ostrova nad Ohří, kde je zajištěna veškerá občanská vybavenost i kulturní vyžití. Dispozice a možnosti využití

Dům je ideální pro vícegenerační bydlení nebo kombinaci vlastního bydlení s komerčním využitím. Dispozice umožňuje rozdělení na tři samostatné bytové jednotky, což nabízí flexibilitu pro rodiny nebo možnost pronájmu části nemovitosti. Nemovitost lze plně využít k pronájmu se stávajícím ročním příjmem 800 000 Kč s potenciálem dalšího navýšení při lepší propagaci. Kombinace vlastního bydlení a pronájmu apartmánů vám zajistí jak kvalitní zázemí pro rodinu, tak pravidelný pasivní příjem.

#### Prostorové řešení:

7 ložnic stačí i pro velkou rodinu

2 plně vybavené kuchyně

5 koupelnových prostorů zajišťujících komfort

Prostorné společenské místnosti s krbem, kulečnickem ideální pro rodinná setkání

Relaxační sauna

Podsklepené prostory pro skladování

Dva samostatné vchody

#### Technické vybavení :

Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2020, včetně plynové přípojky, kterou lze zavést do domu a snížit tak provozní náklady. Potřebuje drobné opravy úpravy, je vytápěn elektricky pomocí přímotopů s měsíčními náklady cca. 10 000 Kč.

#### Inženýrské sítě:

Elektřina

Vlastní studna s dostatečnou kapacitou

Vlastní čistička odpadních vod

Možnost napojení na plyn (přípojka na pozemku)

Dva krby pro příjemné doplňkové vytápění a atmosféru

Přímotopy pro elektrické vytápění

#### Stav nemovitosti:

Rok výstavby: 1940

Rekonstrukce: 2020

Částečně zařízeno

Ihned k nastěhování

#### Pozemek a okolí :

Nemovitost stojí na pozemku o celkové rozloze 1 412 m<sup>2</sup> se vzrostlými stromy, který nabízí soukromí a klid v přírodě. Rozlehlá zahrada je ideální pro odpočinek, zahrádkaření, dětské hřiště nebo další rozšíření. Parkování pro 5 vozů přímo u domu. Pozemek dále nabízí malý bazén a ohniště.

#### Okolí :

Nádherná příroda Krušných hor

Lesy ideální pro houbaření a procházky

Turistické stezky v okolí

Jezera a hory v blízkém okolí

Sportovní vyžití cyklotrasy, běžkování

Skiareál Plešivec v těsné blízkosti

Klínovec největší lyžařský areál Krušných hor (cca 15 km)

#### Dopravní dostupnost:

Výborná dostupnost do Karlových Varů (11 km), kde najdete kompletní občanskou vybavenost, školy, zdravotnictví i kulturní vyžití. Ostrov nad Ohří je vzdálen pouhých 6 km. K obci vede přímé železniční spojení z Karlových Varů.

Pravidelná příměstská doprava a autobusové spoje zajišťují dobré spojení s okolními městy.

Možnost financování hypotékou.