

## Rodinný dům s potenciálem 4+1, užitná plocha 77 m<sup>2</sup>, garáž, zahrada - Hradčany-Kobeřice

79807, Hradčany, Hradčany-Kobeřice



**2 240 000 Kč**  
za nemovitost

SLEVA 250.000 Kč, včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

**Ing. Ivan Hošťálek**

**Tel.:** 724 120 417

**GSM:** +420 724 120 417

**E-mail:**

[reality@prodamzavic.cz](mailto:reality@prodamzavic.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	77 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	448 m <sup>2</sup>	<b>Plocha dílna:</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Plyn:</b>	Individuální	<b>Topení:</b>	Ústřední - tuhá paliva
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte dům 3+1 s možností rozšíření na 4+1 a podlahovou plochou 77 m<sup>2</sup> se zahradou a garáží za férovou cenu?

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné obci Hradčany-Kobeřice. Aktuálně je dům řešen jako 3+1, ale skrývá v sobě skvělý potenciál pro rozšíření. K dispozici je 4. místnost o velikosti 12 m<sup>2</sup> s vlastním oknem, kterou lze

snadno přebudovat na plnohodnotnou místnost nebo prostornou pracovnu. Dům by tak bez nutnosti přístavby nabídl velkorysou dispozici 4+1.

Proč vás tento dům nadchne?

Investice, kterou už nemusíte řešit:

Dům má novou střechu. To nejdůležitější je tedy hotové, v suchu a připravené na desetiletí provozu.

Voda jako dar - vlastní studna na pozemku vám zajistí nezávislost a nulové náklady na zalévání zahrady či napouštění bazénu.

Zahrada pro radost (448 m<sup>2</sup>): Ideální prostor pro jarní relaxaci i zahradničení, který doplňuje prostorná garáž (27 m<sup>2</sup>) s dílnou.

Stav a dispozice - interiér o užité ploše 77 m<sup>2</sup> je již nyní částečně vyklizen a připraven k rekonstrukci dle vašich představ. V domě je funkční vytápění (kotel na TP a radiátory).

Transparentní férová sleva - Majitel se rozhodl vyjít vstříc budoucímu kupujícímu a přistoupil k výrazné slevě ve výši 250 000 Kč. Tato částka je v ceně již zohledněna a je určena na sanaci vlhkosti zdiva, která je u domu tohoto stáří běžná. Díky této slevě získáte finanční rezervu na odborné odvlhčení a modernizaci, čímž dům získá na hodnotě i komfortu.

Díky slevě 250 000 Kč na sanaci vlhkosti získáte nejen zdravý domov, ale i prostředky na dokončení 4. místnosti (12 m<sup>2</sup>). Za tuto cenu tak nekupujete jen dům 3+1, ale budoucí prostorné rodinné sídlo 4+1, které si přizpůsobíte svým potřebám.

Lokalita - klid venkova s dálničním napojením na dosah. Za 15 minut jste v Prostějově, za půl hodiny v Olomouci nebo Brně. Je to ideální místo pro rodinu, která chce děti nechat vyrůstat v bezpečném prostředí venkova, ale potřebuje zůstat v dosahu města.