



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 00036

## Prodej rodinného domu 158 m<sup>2</sup>, Spomyšl

27705, Spomyšl



**10 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Milan Gavenčíak**

**Tel.:** 739 500 614

**GSM:** +420 739 500 614

**E-mail:**

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

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	124 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	725 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Kompletně zrekonstruovaný dům od podlah až po střechu, ve venkovském stylu a s využitím moderních technologií - bez nutnosti dalších investic.

Fotografie interiérů a konstrukcí domu v inzerci jsou reálné, bez úprav pomocí AI a nejedná se o vizualizace. Pomocí AI je přidána fialová surfinie v horním okně.

Samostatně stojící rodinný dům na pozemku o velikosti 725 m<sup>2</sup> v obci Spomyšl.

Dispozice domu je 4+1 se dvěma koupelnami, technickou místností a chodbami se schodištěm. Užitná plocha činí 158 m<sup>2</sup>. Na dům navazuje zrekonstruované venkovní příslušenství - zimní zahrada, dílna a sklad, které jsou vzájemně propojeny. Tyto prostory jsou také po renovaci, plastová okna, podlahy, kompletní rozvody sítí a vytápění.

Nákladná rekonstrukce zahrnovala kompletní modernizaci technologií, výměnu všech inženýrských sítí a generálku

**Milan Gavenčíak** Formanská 448, 267 18 Hlásná Třebaň - Rovina, Tel.: 739 500 614, E-mail: [reality@gavenciak.cz](mailto:reality@gavenciak.cz), web: [www.gavenciak.cz](http://www.gavenciak.cz)

obvodových vnitřních i vnějších konstrukcí, spodních izolací, střechy a komínů. Dům tak dnes nabízí komfortní a úsporné bydlení s využitím současných technických standardů.

Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo FUJI (v záruce), které dodává teplou vodu do podlahového topení v celém přízemí a do radiátorů v podkrovním patře. Díky TČ se celkové měsíční náklady pohybují na velmi nízké úrovni, přibližně kolem 4 000 Kč. V obývacím pokoji je navíc možné přitopit kamny; komín má nerezovou vložku a platnou revizi.

Technický stav domu je velmi dobrý a poskytuje komfortní zázemí pro 3 až 4 člennou domácnost. Interiér je světlý a vzdušný díky velkým pokojům a množství oken, v podkroví střešních Velux. Všechna eurookna jsou vybavena izolačními dvojskly a bezpečnostní fólií zvyšující odolnost proti rozbití i neoprávněnému vniknutí. Dům je vybaven elektronickým zabezpečovacím systémem s napojením na PCO, který zde slouží především jako preventivní prvek – lokalita je dlouhodobě klidná a bezpečná. Střešní konstrukce, fólie, zateplení i krytina KM Beta jsou také zcela nové, což zajišťuje dlouhodobou spolehlivost a bezstarostné užívání.

V obci jsou k dispozici všechny inženýrské sítě. Plynová přípojka je připravena v rozvodné skříni přibližně 2 metry od domu, nebylo však nutné ji díky tepelnému čerpadlu využít. Na pozemku se nachází studna a podzemní nádrž na dešťovou vodu ze střechy domu o objemu 7 m<sup>3</sup>, která slouží k zavlažování zahrady.

Pozemek poskytuje soukromí, z okolí na zahradu není vidět, a díky dostatečné vzdálenosti od hlavní silnice je zde příjemný klid a ticho. Součástí je také terasa s výsuvnou markýzou a parkování na vlastním pozemku.

Ve spomyšli je ČD stanice Vraňany (600 metrů od domu) s přímou tratí do Prahy na Masarykovo nádraží. Pokud byste chtěli využít cestu vozem, dálnice D8 je od Spomyšle vzdálena 4 minuty a do Letňan je to 30 km.

Celkově jde o dům, který nabízí kvalitní technické zázemí, výtečný stav, úsporný provoz, soukromí a příjemné prostředí.