

byrfin[®]real
estate

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 1725

Rodinný dům po započaté rozsáhlé rekonstrukci - připravený k dokončení dle vašich představ

Spálov

**4 299 999 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Vojtěch Matouš**Tel.:** 736 461 867**GSM:** 773616263**E-mail:**

vojtech.matous@byrfin.cz

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Počet podlaží v objektu:	1
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	187 m ²
Užitná plocha:	250 m ²	Plocha parcely:	4559 m ²
Plocha sklepu:	40 m ²	Umístění objektu:	klidná část obce
Doprava:	silnice; autobus	Komunikace:	asfaltová
Elektřina:	Elektro - 230 V	Voda:	Vodovod
Telekomunikace:	Telefon; Internet	Ostatní rozvody:	Satelit
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Spálov, okres Nový Jičín, v klidné lokalitě nedaleko města Odry. Jde o místo s velmi dobrou občanskou vybaveností a příjemným zázemím pro rodinné bydlení. Přímo ve Spálově je k dispozici mateřská i základní škola, a to včetně Montessori, dále obchod, pošta i pekařství, takže většinu běžných věcí vyřídíte bez nutnosti pravidelného dojíždění.

Na nemovitosti již začala rozsáhlá rekonstrukce, která se zaměřila nejen na modernizaci interiéru, ale především na

klíčové a finančně nejnáročnější části domu. Dům má kompletně novou elektroinstalaci s přípravou na fotovoltaiku a tepelné čerpadlo, dále zcela novou střechu a vyměněná okna za nová s trojsklem, přičemž dokončení střechy i oken proběhlo koncem listopadu 2025. Součástí rekonstrukce jsou také dvojce nové vstupní dveře. Započato bylo i rozšíření koupelny, přičemž její finální podobu je možné ponechat na novém majiteli a dokončit dle vlastních představ. Dům je z části již obkypán a připraven k realizaci izolací.

Dispozice nabízí již čtyři hotové místnosti a zároveň výrazný potenciál do budoucna. Majitelé již zahájili práce na rozšíření obytné plochy - v podkroví pod střechou je připraven prostor pro vybudování dalších obytných místností, například ložnice, dětského pokoje, pokoje pro hosty nebo druhého obývacího pokoje, a zároveň i možnost zřízení druhé koupelny. Dům tak může bez problémů vyhovět i větší rodině nebo vícegeneračnímu bydlení.

V rámci rekonstrukce došlo také k vyvložkování komínu. Komín je připraven na napojení nejen v přízemí, kde jsou napojena kamna, ale i do patra, což nabízí další možnosti vytápění a praktické využití dispozice. Aktuálně je dům vytápěn klimatizačními jednotkami, které zároveň zajišťují komfortní chlazení v letních měsících.

Dům je částečně podsklepený. Součástí nemovitosti je také garáž zapsaná v katastru nemovitostí a vedlejší stavba s betonovým základem, která nabízí další možnosti využití dle potřeb nového majitele.

Součástí domu je také část stavby navazující na hlavní objekt, která je přirozeně oddělená a byla zamýšlena jako zázemí pro posezení s rodinou a přáteli. Na pozemku se nachází vlastní zdroje vody, které lze využívat například pro zavlažování, technické účely nebo hospodaření s užitkovou vodou. Na zahradě se nachází skleník, který při troše péče může opět plně sloužit, a také vzrostlé ovocné stromy.

Na nemovitost nebyly čerpány žádné dotace, což dává novému majiteli možnost využít aktuálních dotačních programů dle vlastních plánů a budoucích úprav.

Nemovitost nabízí spoustu prostoru jak v interiéru, tak na zahradě, a zároveň velmi dobře kombinuje hotové zásadní investice s možností dokončení podle vlastního vkusu. Pokud hledáte dům, kde už jsou udělané ty nejnákladnější práce a zároveň si finální podobu dotvoříte podle sebe, je tato nabídka ideální. Pro více informací a domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat.