

## Prodej dům Rodinný, 115m<sup>2</sup> | Královéhradecký kraj, Hradec Králové, Libčany, 16, 50322

50322, Libčany



**8 500 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jakub Mázl**

**Tel.:** 601106601

**GSM:** +420 604 911 971

**E-mail:**

[poptavka@fprealty.cz](mailto:poptavka@fprealty.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	15180 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	115 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Libčany, která se nachází jen několik minut od Hradce Králové a dlouhodobě patří mezi vyhledávané lokality pro klidné rodinné bydlení s výbornou dostupností do města. Libčany jsou přesně ten typ místa, kde se ráno zdraví lidé na ulici a kde se ještě ví, komu patří který sad. Dům je zděné konstrukce a prošel částečnými úpravami, včetně nové střechy s pálenými taškami a nových krovů, které zároveň nabízí možnost budoucí půdní vestavby.

Dispozice domu je řešena jako 4+kk s užitnou plochou 115,17 m<sup>2</sup> a zastavěnou plochou 151,8 m<sup>2</sup>. Dominantou je obývací místnost propojená s kuchyní o výměře cca 23 m<sup>2</sup>, která tvoří přirozené centrum celého domu. Dále jsou k dispozici tři samostatné pokoje, prostorná hala, zádveří, koupelna, dvě samostatná WC a technická místnost. Z ní je zároveň přístup do sklepa o velikosti cca 10 m<sup>2</sup>, který nabízí další praktický úložný prostor. Uvedené rozměry jsou dle projektové dokumentace.

Dům je napojen na obecní vodovod, přičemž rozvody vody jsou již provedeny. Na pozemku se nachází také studna, jejíž aktuální technický stav a kvalita vody nebyly v poslední době ověřovány. Splašková kanalizace je přivedena na hranici pozemku. V domě jsou osazena nová plastová okna s dvojskly, která zajišťují dobré tepelně-izolační vlastnosti.

Součástí nemovitosti je prostorná garáž s dílnou o velikosti cca 50 m<sup>2</sup>, která disponuje i montážní jámou, což ocení

zejména řemeslníci nebo milovníci práce na automobilech. Na zahradě se dále nachází menší zahradní dílna o velikosti přibližně 10 m<sup>2</sup>. Celková plocha zahrady činí 854 m<sup>2</sup> a nabízí dostatek prostoru pro relaxaci, rodinné aktivity i případné další úpravy dle představ nového majitele.

Obec Libčany disponuje kompletní občanskou vybaveností, nachází se zde mateřská i základní škola, lékař, restaurace, pošta i potraviny. Díky kombinaci klidného prostředí, dobré dostupnosti a praktického dispozičního řešení představuje tato nemovitost ideální volbu pro rodinné bydlení i zajímavou investiční příležitost.