

## Prodej vily s prostornou udržovanou zahradou Senohraby

Nad žlábkou, Senohraby



**14 980 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Jaroslav Šilhavík**

**GSM: +420 603168629**

**E-mail:**

[jaroslav.silhavik@edoreality.cz](mailto:jaroslav.silhavik@edoreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	278 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	388 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1730 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji samostatně stojící vilu z roku 1996, zasazenou do atraktivního pozemku v Senohrabech s otevřeným výhledem do okolní krajiny a lesů. Celková výměra pozemků činí 1 729 m<sup>2</sup>.

Už samotné umístění domu dává této nabídce jiný rozměr. Nejde o běžný pozemek v nové zástavbě, ale o místo se vzrostlou zahradou, přirozenou strukturou a odstupem od okolí, který dnes vzniká jen velmi obtížně.

Dům je plně podsklepený a nabízí celkovou užitnou plochu cca 467 m<sup>2</sup>. Kromě hlavního obytného prostoru disponuje

také samostatnou jednotkou s vlastním vstupem a sociálním zázemím. Dominantou je centrální obytný prostor s otevřeným stropem a galerií, na kterou navazují dvě ložnice, každá s vlastní koupelnou.

K dispozici je prostorná terasa s krbem, zimní zahrada a rozsáhlé technické zázemí v podzemním podlaží včetně dvojgaráže.

Technický stav domu odpovídá době jeho výstavby a stáří objektu. Právě zde se otevírá prostor pro zásadní rozhodnutí budoucího vlastníka - zda na stávající stav navázat a využít jeho konstrukční základ, nebo přistoupit k jinému řešení a využít plný potenciál pozemku.

Tato volba s sebou nese investici. Zároveň ale dává smysl v kontextu místa, které nabízí kombinaci výhledu, velikosti, vzrostlé zeleně a soukromí - hodnot, které se v této lokalitě objevují jen zřídka.

Dispozice:

1.NP:

Obývací pokoj 64,9 m<sup>2</sup>.

Kuchyň 14,9 m<sup>2</sup>.

Zimní zahrada 15 m<sup>2</sup>.

Komora 7,3 m<sup>2</sup>.

Veranda 6,8 m<sup>2</sup>.

Vstupní hala 8,8 m<sup>2</sup>.

WC 2 m<sup>2</sup>.

Terasa 72,5 m<sup>2</sup>.

Samostatná jednotka s vlastním vstupem:

Vstupní chodba 2,3 m<sup>2</sup>.

Koupelna s WC 3,4 m<sup>2</sup>.

Hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem 31,7 m<sup>2</sup>.

Pracovna 5,5 m<sup>2</sup>.

2.NP:

Galerie 30,5 m<sup>2</sup>.

Ložnice se vstupem na terasu 12,2 m<sup>2</sup>.

Terasa 8,6 m<sup>2</sup>.

Koupelna s WC 5 m<sup>2</sup>.

Ložnice 15,7 m<sup>2</sup>.

Koupelna s WC 10,3 m<sup>2</sup>.

1.PP:

Garáž 47,7 m<sup>2</sup>.

Sklep 56,7 m<sup>2</sup>.

Kancelář 14,8 m<sup>2</sup>.

Technická místnost 13,4 m<sup>2</sup>.

Chodba 16,7 m<sup>2</sup>.

Stav a vybavení:

Stavba zděná, krov dřevěný, krytina taška pálená.

Okna, francouzská okna, vstupní dveře plastové s izolačním dvojsklem.

Podlaha - keramická dlažba, v pokojích betonová stěrka + koberec.

Interiérové dveře dřevěné, obložkové zárubně.

Vytápění a ohřev TUV - plynový kotel s externím zásobníkem.

V obývacím pokoji krb s otevřeným ohništěm.

Kuchyňská linka standard, zabudovaná elektrická plotýnková varná deska, elektrická trouba, lednice s mrazákem, digestoř.

Koupelna z ložnice s vanou i sprchovým koutem, dvěma umývadly, WC. Koupelna z druhého pokoje, stejně jako v samostatné jednotce, se sprchovým koutem, umývadlem a WC.

Obytná galerie v patře s velkoformátovým oknem umožňují, v případě potřeby, přepažení pro vznik dalšího samostatného pokoje.

Samostatná garsonka má již odmontovanou kuchyňskou linku, vytápění a ohřev TUV zajišťuje centrální kotel.

Rozvody topení v mědi, voda a dopady v plastu. Elektroinstalace 230/400 V rovněž v mědi. Vodovod z řadu, odpad sveden do jímky s přepadem do kanalizace.