

## Prodej dvougeneračního domu 300m<sup>2</sup> - Vratislavice nad Nisou - Krajová

Krajová, Liberec-Vratislavice nad Nisou, Liberec



**14 500 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Anežka Bauerová**  
**GSM: +420 608318116**  
**E-mail:**  
[anezka.bauerova@edoreality.cz](mailto:anezka.bauerova@edoreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1852 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; 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 nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Realitní kancelář eDO Reality Vám exkluzivně nabízí k prodeji dvougenerační dům v ulici Krajová, v atraktivní lokalitě Vratislavic nad Nisou.

Dům disponuje velkou zahradou (1852m<sup>2</sup>), terasou, několika balkony, garáží, parkovacím stáním a výtahem pro invalidy.

Nemovitost nabízí dvě samostatné bytové jednotky. V prvním patře se nachází byt o dispozici 3+kk s terasou a balkonem. Ve druhém a třetím patře je situován další byt o dispozici 3+kk se třemi balkony a navazujícími půdními prostory.

Velkou výhodou je variabilita využití domu i pozemku. Dům lze rozdělit až na tři samostatné bytové jednotky. Pozemek o celkové výměře 1 852 m<sup>2</sup> je celý veden jako stavební a nabízí tak možnost další výstavby.

Užitná plocha domu činí přibližně 300 m<sup>2</sup>, podlahová plocha cca 174 m<sup>2</sup> + sklepy, garáž a parkovací stání.

Dům byl kolaudován v roce 1990 a je postaven z tvárníc. Elektroinstalace je v mědi. Spodní byt je vytápěn plynovým kotlem s ústředním topením, horní byt využívá přímotopy a krbová kamna. Nemovitost má dva elektroměry, je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Také má vlastní studnu na pozemku.

Technický stav domu odpovídá cca 7/10. Do budoucna je vhodné počítat s investicemi do střešní krytiny, fasády, modernizace vytápění a částečné rekonstrukce interiérů (např. koupelen).

Dům však působí velmi příjemným a prostorným dojmem a je vhodný k okamžitému bydlení bez nutnosti zásadních investic. Interiér nabízí řadu prvků z masivního dřeva a potěší také pěkný výhled na Liberec a Prosečský hřeben.

Na zahradě se nachází vířivka, zastřešená terasa, zpevněná plocha vhodná pro ohniště či bazén a zahradní domek.

Parkování je možné v garáži, krytém stání, na příjezdové cestě i podél plotu. Vybavení a termín předání je předmětem dohody stran. Je zde též možnost výměny za menší RD s doplatkem.

Doporučuji osobní prohlídku