

## Rodinný dům 5+1 s garáží, Kolín - Sendražice

K Ovčárům, 28002, Kolín



### 11 800 000 Kč

za nemovitost

Včetně provize RK,  
právního servisu a  
advokátní úschovy



Vyřizuje

**Jana Rušidi**

**Tel.:** +420 604494023

**GSM:** +420 604494023

**E-mail:**

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

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	175 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	206 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1093 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	MHD
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody	<b>Plyn:</b>	Individuální; Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - plynové	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně neehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+1 s garáží, který se nachází v oblíbené a klidné části Kolína v Sendražicích. Tato lokalita patří dlouhodobě mezi vyhledávané díky své příjemné rezidenční atmosféře tvořené převážně novější zástavbou rodinných domů. V místě je k dispozici mateřská i základní škola, pravidelné autobusové spojení do centra Kolína a výhodou je také blízká dostupnost významného zaměstnavatele Toyota Motor Manufacturing Czech Republic. Velkým benefitem je rovněž rychlé napojení na dálnici, které zajišťuje pohodlné spojení směrem na Prahu i Hradec Králové.

Dům byl kolaudován v roce 2007 a je situován na rohovém pozemku s udržovanou zahradou, přičemž zadní část navazuje na volný prostor, což zajišťuje větší míru soukromí. Jedná se o nepodsklepenou stavbu se dvěma nadzemními podlažími a celkovou užitnou plochou přibližně 206 m<sup>2</sup>, včetně garáže o velikosti 21 m<sup>2</sup>.

Vstup do domu je orientován z jihovýchodní strany přes závětrí a zádveří, odkud se vstupuje do centrální haly. Ta propojuje hlavní obytnou část domu, konkrétně jídelnu, koupelnu se sprchovým koutem a samostatné WC. Na jídelnu plynule navazuje kuchyně se spíží a obývací pokoj. Z jídelny je zároveň přímý vstup na terasu orientovanou na jihozápad, která dále pokračuje do zadní části zahrady, kde se nachází další velkorysý venkovní prostor vhodný pro

posezení i relaxaci.

Ve druhém podlaží je k dispozici centrální hala, ze které jsou přístupné tři samostatné, neprůchozí pokoje. Dále se zde nachází koupelna s vanou, samostatné WC a menší místnost využívaná jako šatna. Dům tak nabízí praktické a funkční uspořádání vhodné pro rodinné bydlení.

Technicky je dům řešen jako zděná stavba s montovanými stropy a křížovou valbovou střechou s krytinou Bramac. V celém domě je instalováno teplovodní podlahové vytápění napojené na plynový kotel, který zároveň zajišťuje ohřev teplé vody. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, elektroinstalace je provedena v mědi a okna jsou plastová s dvojskly.

Součástí zahrady je zastřešený bazén o rozměrech 6 × 3 metry a prostorná zastřešená pergola 6 x 4 metry, která nabízí příjemné zázemí pro venkovní posezení. Parkování je možné jak v garáži, tak pohodlně na vlastním pozemku či před domem na obecní komunikaci.

Technický stav domu odpovídá jeho stáří.

Průkaz energetické náročnosti budovy se aktuálně zpracovává, proto je prozatím uváděna energetická třída G.

Díky kombinaci vyhledávané lokality a dostatečného prostoru představuje tato nemovitost zajímavou příležitostí pro rodinné bydlení.