

## Prodej rodinného domu 128 m<sup>2</sup>, pozemek 372 m<sup>2</sup>

Chropyňská, Kroměříž



**6 699 000 Kč**  
za nemovitost

Cena odpovídá aktuálnímu stupni rozestavěnosti nemovitosti. Stavba není dokončena a je prodávána bez



Vyřizuje

**Dušan Valach**

**Tel.:** 777 699 754

**GSM:** +420 608 712 571

**E-mail:**

[valach@realmarco.cz](mailto:valach@realmarco.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	v bloku	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	ve výstavbě (hrubá stavba)	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	128 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	372 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	260 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	dlážděná
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické
<b>Odpad:</b>	ČOV pro celý objekt	<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte moderní dům, který si můžete dokončit podle svých představ a kde můžete nejen bydlet, ale i podnikat?

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi rozestavěný rodinný dům 4+kk s garáží v malebné části Kroměříže - Horní zahrady, kde se příroda potkává s komfortem města a odkud se otevírá nádherný výhled na řeku Moravu.

Dům stojí přímo na hrázi řeky Moravy a nabízí působivý výhled na vodní hladinu i okolní zeleň. Stačí projít brankou v plotě a během pár kroků jste u vody - ideální místo pro rybaření, relax nebo ranní kávu s výhledem na řeku. Příjezd k domu zajišťuje soukromá komunikace ze zámkové dlažby, kterou využívají pouze majitelé okolních nemovitostí. Lokalita poskytuje naprostý klid a soukromí, přitom jste jen několik minut od centra města.

Dům je navržen v dispozici 4+kk s celkovou podlahovou plochou cca 128 m<sup>2</sup>, zastavěnou plochou 112 m<sup>2</sup> a je situován

na pozemku o výměře 372 m<sup>2</sup>, který přímo navazuje na zelený pás u řeky a nabízí dostatek prostoru pro terasové posezení, pergolu či menší zahradu s krásným výhledem na řeku a okolní přírodu.

Podlahová plocha 1. nadzemního podlaží činí 78,9 m<sup>2</sup> a podlahová plocha 2. nadzemního podlaží činí 49,47 m<sup>2</sup>. Schodiště o ploše 6,89 m<sup>2</sup> je v projektové dokumentaci vykázáno samostatně. Dům je postaven z cihelného systému YTONG a zateplen EPS v tloušťce 200 mm. Celá stavba byla navržena s důrazem na vysokou kvalitu provedení, dlouhou životnost a energetickou úspornost. Energetická třída je B - velmi úsporná.

V 1. nadzemním podlaží (78,9 m<sup>2</sup>) se nachází chodba (6,69 m<sup>2</sup>), WC (1,86 m<sup>2</sup>), garáž (28,98 m<sup>2</sup>), prádelna (6,41 m<sup>2</sup>), kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem (32,03 m<sup>2</sup>) a komora (3,00 m<sup>2</sup>). Závětrí (10,49 m<sup>2</sup>) je venkovní a není započítáno do podlahové plochy.

Ve 2. nadzemním podlaží (49,47 m<sup>2</sup>) se nachází chodba (7,07 m<sup>2</sup>), pokoj (9,91 m<sup>2</sup>), druhý pokoj (10,28 m<sup>2</sup>), koupelna (4,26 m<sup>2</sup>) a ložnice se šatnou (17,95 m<sup>2</sup>).

Střecha je řešena falcovaným plechem v rámci zakázkové klempířské práce, která zajišťuje moderní vzhled, vysokou odolnost a minimální nároky na údržbu. Dům je osazen nadstandardními plastovými okny PRAMOS v nejvyšší řadě HORIZONT PS SPACE 8 s izolačním trojsklem, která poskytují výborné tepelně-izolační i akustické vlastnosti. V ložnici a dětských pokojích jsou již instalovány podomítkové rolety. Vstupní dveře jsou hliníkové, od renomovaného výrobce, s důrazem na bezpečnost, dlouhou životnost a reprezentativní vzhled.

Dům je aktuálně ve fázi rozestavěnosti - jsou dokončeny rozvody vody a elektřiny, ale chybí finální omítky, podlahy, obklady a zařizovací prvky. To umožňuje budoucímu majiteli dokončit interiér podle vlastního vkusu a potřeb - od výběru materiálů až po finální design kuchyně a koupelny.

Projekt počítá s instalací moderních technologií pro komfortní a úsporný provoz. Uvedené technologie však nejsou v současné době realizovány ani objednány - existuje kompletní technická a cenová příprava jako podklad pro budoucí realizaci. Nový majitel má plnou volnost ve výběru konkrétních technologií, dodavatelů i rozpočtu dle vlastních preferencí.

Součástí domu je prostorná garáž o ploše 29 m<sup>2</sup> s denním světlem a přímým vstupem z interiéru. Zatím není osazena garážovými vraty - nový majitel si tak může zvolit jejich typ, nebo prostor využít úplně jinak. Díky své velikosti a samostatnému přístupu může garáž sloužit nejen k parkování, ale i jako kancelář, menší provozovna, ateliér či studio pro služby. Skvěle se hodí například pro kadeřnictví, kosmetiku, masáže nebo jiné podnikání z domova, kde oceníte kombinaci soukromí a přímého vstupu pro klienty. Pokud se garáž využije pro podnikání, lze na boční straně domu vybudovat pergolu a vytvořit tak zastřešené parkování pro dvě auta. Další parkovací stání je k dispozici před domem.

Lokalita Horní zahrady patří k nejkvalitnějším a zároveň nejatraktivnějším částem Kroměříže. Leží v těsné blízkosti řeky Moravy a zeleně, přitom s rychlou dostupností do centra města i na hlavní dopravní tahy. V okolí se nachází cyklostezky, sportovní areály, obchody i základní škola, vše v pohodlném dosahu několika minut. Místo je ideální pro ty, kteří chtějí žít v tichém a bezpečném prostředí, ale nechtějí se vzdát pohodlí městské infrastruktury.

Uvedené výměry jsou orientační. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu §1731 nebo §1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle §1733 občanského zákoníku. Cena odpovídá aktuálnímu stupni rozestavěnosti. Nemovitost je prodávána bez finálních povrchů, technologií a vybavení; dokončení je plně v režii kupujícího.