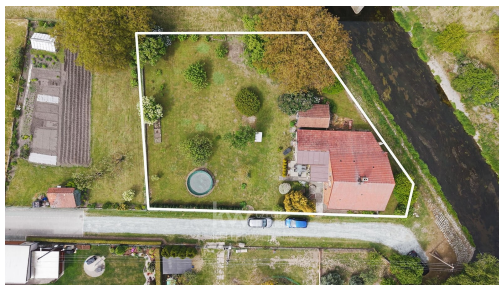


## Prodej rodinného domu 127 m<sup>2</sup>, Ledce

51771, Ledce



**2 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Martina Vlčková**  
**Tel.:** +420 734 579 008  
**GSM:** +420 607 014 004  
**E-mail:**  
[martina.vlckova@kwcz.cz](mailto:martina.vlckova@kwcz.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>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	127 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1969 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	betonová	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

### **POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte rodinný dům, který si můžete přetvořit přesně podle svých představ?

Nabízíme k prodeji rodinný dům s rozsáhlými pozemky v klidné části obce Ledce, jen několik minut od Třebechovic pod Orebem a s výbornou dostupností do Hradce Králové. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci a představuje ideální příležitost pro zájemce, kteří hledají prostor pro vytvoření vlastního domova nebo zajímavou investiční příležitost.

Díky velkému pozemku a stávající zástavbě nabízí dům široké možnosti budoucího využití. Ocení jej především ti, kteří preferují klidné venkovské bydlení s dostatkem soukromí, zeleně a zároveň dobrou dostupností všech potřebných služeb.

Rodinný dům čp. 60 - objekt s potenciálem

Zděný rodinný dům je částečně podsklepený a disponuje jedním nadzemním podlažím s dispozicí 3+1. Součástí je také letní pokoj v podkroví a prostorná půda, která poskytuje možnost rozšíření obytné části nebo úpravy dispozice dle individuálních požadavků nového majitele.

Dům byl postaven v roce 1942 na stavební parcele č. 84. V průběhu let byl rozšířen o dvě jednopodlažní přístavby, realizované v letech 1965 a 1972. Hlavní nosné konstrukce pocházejí převážně z období výstavby, některé další stavební prvky byly v minulosti částečně renovovány. Současný technický stav však odpovídá stáří objektu a vyžaduje celkovou rekonstrukci.

Nemovitost lze využít nejen k rekonstrukci stávajícího domu, ale také jako vhodný základ pro výstavbu nového rodinného domu.

#### Dispoziční řešení

1. podzemní podlaží:  
sklep

1. nadzemní podlaží:  
vstupní chodba  
kuchyň  
obývací pokoj  
ložnice  
koupelna  
samostatné WC  
spíž

Podkroví:  
letní obytný pokoj  
půdní prostor

Přístavba:  
zádveří  
chodba  
pokoj  
dílna  
Inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na:

elektrickou energii,  
obecní vodovod,  
kanalizaci řešenou jímkou s trativodem (v obci je k dispozici pouze dešťová kanalizace).

Na hranici pozemku se nachází také plynovodní přípojka zakončená hlavním uzávěrem plynu, která však není zavedena do domu.

#### Vedlejší stavba

Součástí pozemku je praktická zděná kůlna o výměře přibližně 17 m<sup>2</sup>. Objekt má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu a nabízí dostatek prostoru pro uskladnění náradí, zahradní techniky nebo dalšího vybavení.

#### Pozemky

K nemovitosti náleží následující pozemky:

stavební parcela č. 84 o výměře 120 m<sup>2</sup>,  
parcelská parcela č. 215/2 o výměře 669 m<sup>2</sup> (nachází se přes komunikaci, dle územního plánu není určena k zástavbě),  
parcelská parcela č. 218/2 o výměře 1 180 m<sup>2</sup> (dle územního plánu není určena k zástavbě).

Velkorysá výměra pozemků poskytuje dostatek prostoru pro zahradu, relaxaci, pěstování i další využití podle potřeb nového vlastníka.

#### Další důležité informace

Nemovitost se nachází v blízkosti říčky Dědina, avšak neleží v aktivní záplavové oblasti. Objekt je možné standardně pojistit proti běžným živelným událostem včetně rizika povodně.

Jedna z přístaveb není zakreslena v katastrální mapě, což bude vhodné zohlednit při plánované rekonstrukci nebo případné nové výstavbě.

Pokud by se nový majitel rozhodl pro realizaci nového domu, lze vycházet ze stávající evidované zastavěné plochy přibližně 120 m<sup>2</sup>.

#### Lokalita

Obec Ledce nabízí základní občanskou vybavenost a příjemné venkovské prostředí. Výhodou je také rychlá dostupnost do Třebechovic pod Orebem i do Hradce Králové, kde naleznete kompletní služby, školy, zdravotní péči i pracovní příležitosti.

#### Financování

Koupi této nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem. Rádi Vám pomůžeme s výběrem nejvhodnějšího způsobu financování a zajistíme kompletní poradenství.

#### Více informací

Podrobnější informace Vám rádi sdělíme při osobní prohlídce, kde Vám představíme veškeré možnosti, které tato nemovitost nabízí.