

## Prodej rodinného domu podstávkového typu ve Varnsdorfu

Dolní nábřeží, 40747, Varnsdorf



**3 500 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Gabriela Hejduková**

**Tel.:** 739 258 065

**GSM:** +420 739 626 944

**E-mail:**

[gabriela.hejdukova@vdfreality.cz](mailto:gabriela.hejdukova@vdfreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	189 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	607 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	403 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Topení:</b>	Lokální - plynové; Lokální - tuhá paliva	<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji rodinný dům podstávkového typu o dispozici 5+kk se zahradou na pozemku o celkové výměře 607 m<sup>2</sup>, situovaný v klidné části města Varnsdorf, v ulici Dolní nábřeží.

Dům stojí na slunném a dobře přístupném pozemku, který poskytuje dostatek soukromí i prostoru pro odpočinek, zahradničení nebo rodinné aktivity. Jedná se o tradiční podstávkový dům typický pro oblast Šluknovského výběžku, který si zachoval svůj osobitý charakter a současně nabízí potenciál pro moderní bydlení.

Nemovitost je určena k dokončení rekonstrukce podle představ nového majitele. Již byly provedeny významné investice, zejména výměna střešní krytiny, instalace plastových oken a zadních plastových vstupních dveří.

V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, samostatné WC a komora. Součástí domu je také menší sklep, dvě skladovací kóje a přístavek na uskladnění uhlí.

První patro tvoří prostorná hala a tři další místnosti. Dispozice nabízí dostatek prostoru pro rodinné bydlení i možnost úprav dle individuálních potřeb budoucího majitele. Další využitelný prostor představuje suchá půda vhodná ke skladování.

Na zahradě najdete kůlnu s navazujícím dřevníkem, zahradní domek na nářadí a skleník. Slunný pozemek vytváří ideální podmínky pro pěstování, relaxaci i příjemné posezení s rodinou a přáteli.

#### Technické informace

- vytápění plynovými topidly WAW
- možnost vytápění kamny na dřevo nebo uhlí
- ohřev vody elektrickým bojlerem
- vlastní studna
- napojení na veřejný vodovod
- odkanalizování do septiku
- možnost napojení na veřejnou kanalizaci (zpracovaný projekt, přípojka na pozemku)
- plastová okna
- plastové zadní vstupní dveře
- nová střešní krytina

#### Lokalita

Město Varnsdorf nabízí kompletní občanskou vybavenost včetně škol, školek, obchodů, zdravotnických zařízení i sportovišť. Výhodou je také blízkost hranic s Německem a dobrá dopravní dostupnost do Rumburku i dalších měst regionu.

Milovníci přírody ocení blízkost Lužických hor a Národního parku České Švýcarsko, které nabízejí široké možnosti turistiky, cyklistiky i aktivního odpočinku.

Pokud hledáte dům s jedinečnou atmosférou, charakterem a potenciálem vytvořit si bydlení podle vlastních představ, rádi vás přivítáme na osobní prohlídce.

Pro více informací nebo sjednání termínu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.