

## Prodej RD ve stylu venkovského statku pro velkou rodinu, po rekonstrukci, 427 m<sup>2</sup>, pozemek 3 101 m<sup>2</sup>, vnitřní

**11 990 000 Kč**  
za nemovitost

50346, Polánky nad Dědinou, Třebechovice pod Orebem

<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>	214 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	427 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	3101 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1527 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Bazén; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Individuální	<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	ČOV pro celý objekt	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Pokud toužíte po opravdu velkém rod. domě v klidném prostředí, s bazénem, velkou zahradou a velkým dvorem s pergolou a místem na grilování, který skýtá netušené možnosti pro vyžití dospělých i dětí a hlavně "Soukromí", tak už nehledejte.

Exkluzivně nabízíme patrový dům s pozemkem 3 101 m<sup>2</sup> o celkové podlah. ploše 427 m<sup>2</sup>, který se nachází na klidném místě v obci Polánky nad Dědinou, 2 km od Třebechovic, jejichž je součástí a 16 km od Hradce Králové (15-20 min jízdy autem). Dům prošel celkovou nákladnou rekonstrukcí.

Součástí nemovitosti je velký dvůr s hospodářskými objekty (stodoly, dílna...), s dětskými prolézačkami, s pergolou, s okrasnou zahradou se skalkou, velkým vnitřním bazénem a venkovním jezírkem. Za jezírkem se dále rozprostírá zahrada o rozloze 630 m<sup>2</sup> a dále směrem k malé říčce velký pozemek-travní porost, který sloužil jako výběh pro ovce (897 m<sup>2</sup>). Dům se nachází v okrajové části vesnice, v naprosto klidné zóně, obklopené zelení, nedaleko od lesa. Lokalita poskytuje dokonalé prostředí pro odpočinek, s minimem sousedů a krásnou atmosférou polosamoty.

Dům je zděný, což zaručuje jeho dlouhou životnost. Najdeme zde celkem 16 místností, což dává novým majitelům příležitost upravit si domov podle vlastních potřeb, ať už jde o větší rodinu, nebo potřebu pracov. prostoru.

Dům je třípodlažní, v 1. PP se nachází malý sklep (cca 10 m<sup>2</sup>), ke kterému vedou točité kamenné schody z předsíně. Ze dvora je hlavní vstup do přízemí domu (zastavěná plocha 213,6 m<sup>2</sup>) - vstupní předsíň (cca 8 m<sup>2</sup>), ta rozděluje dům na 2 křídla. Vpravo je přímo vstup do kuchyně s jídelnou (16 m<sup>2</sup>), z ní pak přímo průchod do místnosti, která sloužila jako přípravná - pomocná místnost pro kuchyň s ledničkou. Z této průchozí místnosti je vchod vlevo do velké luxusní koupelny (12 m<sup>2</sup>) - provedení mramor, s velkou rohovou vanou, velkým sprchovacím koutem a 2 umyvadly a na WC, které je pod uzavřením. Koupelna je průchozí do velké šatny a dále pak do ložnice, z ložnice se pak dostaneme zpět do místnosti u kuchyně a kuchyně.

Levé křídlo slouží jako společenské centrum domu. První je pracovna (20 m<sup>2</sup>) s posezením u krbu, odtud se dostaneme do největší místnosti celého domu - obývacího pokoje (40,5 m<sup>2</sup>), který slouží jako místo setkání, ale i jako herna - s velkým billiardem (v ceně nemovitosti) či knihovna. Odtud je možno se po dřevěném širokém schodišti dostat do 1. patra se 2 ložnicemi (12 m<sup>2</sup> a 26 m<sup>2</sup>), s halou s příjemným posezením (zabudovaný trezor), s koupelnou s vanou i sprch. koutem a se samostatným WC. Součástí 1. patra - podkroví je i velký půdní prostor (cca 50 m<sup>2</sup>), který nabízí možnost vestavby dalších místností. Z pravého křídla 1. patra se po druhém schodišti dostaneme zpět do předsíně v přízemí. V mezipatře se ještě nachází praktická spížírna či technická místnost.

Atraktivitou tohoto objektu je bezesporu velký vnitřní bazén s plochou 35 m<sup>2</sup> a příjemným posezením, ideální pro

rodinnou rekreaci, Velká zahrada poskytuje prostor pro pěstování květin, zeleniny a bylinek, pergola s venkovním krbem pak příjemné posezení při grilování, v bezprostřední blízkosti od dětského hřiště s prolézačkami aj.

Vytápění domu je řešeno lokálně-plynovým kotlem. Dům je napojen na obecní vodovod, má však i vlastní studnu.

Odpad je řešen čističkou odpad.vod.

Průkaz en. náročnosti se současně zpracovává, proto zatím uvádíme skupinu „G“

Cena: 11 990 000Kč zahrnuje i provizi RK a veškeré právní služby (smlouvy, úschova )

Celkové náklady za služby se pohybují okolo 9 900,- Kč měsíčně.

Možno financovat hypotékou, kterou Vám rádi zajistíme za nejlepších podmínek na trhu.

Tento dům je ideální pro rodinnou rekreaci i pro vícegenerační bydlení, kdy každá rodina může obývat své patro a společné chvílky trávit ve společenských místnostech (billiard, knihovna, u krbu) v e vnitřním bazénu či na zahradě pod pergolou při grilování, děti pak na dětském hřišti. Muži určitě ocení možnost vytvořit si v hospodářských objektech dílnu, kde si mohou kutit, zatímco ženy se mohou věnovat práci na zahradě, ev. chovat nějaká domácí zvířata. Pro další doplňující informace mne neváhejte kdykoliv kontaktovat, ráda všechny zodpovím a pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte si domluvit prohlídku



Vyřizuje

**Jiří Jánočko**

**Tel.:** 736 631 667

**GSM:** +420 722 967 782

**E-mail:** [jjanocko@hotmail.com](mailto:jjanocko@hotmail.com)