

## Rodinný dům po částečné rekonstrukci - Libodřice u Kolína

28002, Libodřice

**6 290 000 Kč**

za nemovitost

včetně odměny RK a  
právních služeb

<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>	326 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	232 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	778 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	15 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	dálnice; silnice; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte klid, pohodlnou dostupnost do okresního města, variabilní dispozici a zahradou o velikosti 452 m<sup>2</sup> (celková velikost pozemku je 778 m<sup>2</sup>) za rozumnou cenu?

Představuji vám samostatný rodinný dům o užitné ploše 123,85 m<sup>2</sup> (1. NP 87,85 m<sup>2</sup> + 2. NP 36 m<sup>2</sup>) s terasou ve 2.NP o velikosti 10 m<sup>2</sup> a možností rozšíření o dalších 98 m<sup>2</sup> půdy.

Součástí jsou také dvě prostorné garáže o velikosti 27 m<sup>2</sup> a 23,8 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v malebné obci Libodřice, jen 10-15 minut od Kolína.

Pro kompletní prezentaci domu jsem vytvořil speciální webovou stránku s podrobnými informacemi. Odkaz najdete zde: <https://www.stachreality.cz/libodrice>

Dispozice a stav domu:

Dům je ideální pro větší rodinu, dvougenerační bydlení nebo i pro ty, kteří chtějí ihned bydlet a zbytek si postupně přizpůsobit svým představám.

Přízemí (1. NP) prošlo kompletní a pečlivou rekonstrukcí, zatímco 2. NP zůstalo v původním stavu - připravené pro nové nápady, které můžete realizovat na ploše 98 m<sup>2</sup> půdy, jak vidíte i na 3D plánu.

A když říkám kompletní rekonstrukci, myslím opravdu kompletní.

V 1. NP majitelka udělala vše od základu - nové rozvody elektriny v mědi, plastová trojskla, sádkokartonové podhledy, novou koupelnu včetně odpadů i kompletně novou kuchyň (včetně odpadů). Rekonstrukce je promyšlená, čistá a 1. NP díky ní působí velmi příjemně a útulně.

Vzhledem k velikosti domu a tomu, co už je hotové, považuji poměr ceny, velikosti a stavu za téměř bezkonkurenční.

Po dokončení 2. NP a půdy získáte celkovou užžitnou plochu až cca 220 m<sup>2</sup>.

Rekonstrukce a technický stav:

Původní stavba je sice starší (č.p. 17), ale velmi poctivě postavená. Je v dobrém technickém stavu, což potvrzuje i nově zpracovaná technická zpráva, kterou mám k dispozici.

Dům je napojen na obecní kanalizaci, voda je zajištěna ze studny s novým čerpadlem, přičemž obecní vodovod je připraven v zemi před domem. Vytápění zajišťuje nový elektrický kotel.

Další výhodou je, že během rekonstrukce 2. NP můžete komfortně bydlet v přízemí a horní patro zcela oddělit pro stavební práce.

Zahrada, pozemek, garáže, sklep, terasa

Občanská vybavenost a lokalita:

Libodřice jsou menší, klidná vesnice, ale překvapí vás svým zázemím.

Najdete zde Dvůr Libodřice - vyhlášenou restauraci, pekárnu, cukrárnu i farmářský obchod s kavárnou, s otevírací dobou od pondělí do neděle, 8-19 h.

Ideální místo, kam si zajít na kávu, čerstvý chléb nebo víkendový oběd.

Veškerou občanskou vybavenost - školy, úřady, obchody i obchodní centrum Futurum Kolín - najdete, jak už název napovídá, přímo v Kolíně, který je vzdálen jen 15 minut jízdy autem.

Z Kolína vás vlak dopraví na Hlavní nádraží v Praze za cca 40 minut.

Mateřské školky jsou navíc i v nedaleké Kouřimi a Svojšovicích.

Zahrada je rozdělena na dvě části:

zadní část o velikosti 243 m<sup>2</sup> - nabízí klid, soukromí a prostor pro odpočinek

přední část o velikosti 209 m<sup>2</sup> - směřuje do málo frekventované ulice

Dohromady ideální kombinace užžitné a odpočinkové zóny.

Celková velikost pozemku včetně zastavěných ploch je 778 m<sup>2</sup>.

K tomu připočtete ještě již zmiňované dvě garáže o velikosti 27 m<sup>2</sup> a 23,8 m<sup>2</sup>, sklep o velikosti 15 m<sup>2</sup> a terasu ve 2. NP o velikosti 10 m<sup>2</sup> a máte dům, který pokryje všechny potřeby rodinného bydlení.

Shrnutí:

Pokud hledáte v okolí Kolína větší rodinný dům s pěknou zahradou, možností dvougeneračního bydlení nebo dům s dostatkem prostoru pro celou rodinu za rozumnou cenu, tenhle byste rozhodně měli vidět osobně.

Zavolejte nebo napište a domluvíme si prohlídku. Společně s paní majitelkou vám rádi představíme váš budoucí domov.



Vyřizuje

**Lukáš Stach**

**Tel.:** 737 509 915

**GSM:** 737 509 915

**E-mail:** [lukas@stachreality.cz](mailto:lukas@stachreality.cz)