

**Rodinný dům se zahradou a dílnou, Lanškroun,
T.G.Masaryka.****5 899 000 Kč**
za nemovitost

T. G. Masaryka, Lanškroun

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	2
Typ domu:	přízemní	Zastavěná plocha:	354 m ²
Užitná plocha:	288 m ²	Plocha parcely:	581 m ²
Plocha zahrady:	227 m ²	Plocha sklepu:	12 m ²
Umístění objektu:	okraj obce	Doprava:	vlak; silnice; autobus
Komunikace:	asfaltová	Elektřina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	G - Mimořádně neehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Hledáte prostorný rodinný dům se zahradou a dílnou ve výjimečné lokalitě, který má potenciál stát se vaším vysněným bydlením? Pak je tato nabídka přesně pro vás.

Nabízíme k prodeji rodinný dům s obytným přízemím a podkrovím, který byl postaven v roce 1945 na jedné z nejatraktivnějších ulic v Lanškrouně. Ulice T. G. Masaryka je mezi místními obyvateli mimořádně vyhledávaná a to hned z několika zásadních důvodů. Nachází se v klidné části města s perfektní dostupností veškeré občanské vybavenosti, přičemž nabízí výjimečné spojení rodinného bydlení s rekreačními možnostmi. Vzdálenost k oblíbeným Lanškrounským rybníkům je totiž natolik blízká, že si můžete vychutnat ranní procházku kolem vody dříve, než ostatní vyrazí do práce. Zároveň je centrum města dosažitelné příjemnou pěší docházkou, což oceníte nejen při každodenních nákupech, ale i při návštěvách škol, lékařů nebo kulturních akcí.

Samotný dům stojí na pozemku, který nabízí vzácnou kombinaci soukromí a praktičnosti. Před domem vás přivítá příjemná předzahrádka, která vytváří příjemný vstup do objektu a zároveň poskytuje dostatek prostoru pro parkování nebo posezení. Průjezd vede do zadní části pozemku, kde se nachází prostorná zahrada s velkou zděnou dílnou vybavenou garážovými vraty. Celý pozemek je oplocený, což zajišťuje naprosté soukromí a bezpečnost pro vaši rodinu i domácí mazlíčky.

Co se týče dispozičního řešení, dům nabízí velmi zajímavou a praktickou koncepci. V suterénu najdete menší sklep, který poslouží k uskladnění potravin, sezónních věcí nebo jako technické zázemí. Přízemí je navrženo jako plnohodnotný obytný prostor s chodbou, samostatným WC, spížírnou, kuchyní, obývacím pokojem a ložnicí. Přístavba v přízemí pak nabízí koupelnu, další chodbu a praktické dveře vedoucí přímo do zahrady, což je ideální pro letní měsíce nebo pro rodiny s dětmi. V podkroví se nachází další obytná část s chodbou, která je nyní využívána jako kuchyň, a dva samostatné pokoje. K dispozici je také půdní prostor, který lze v budoucnu využít například jako další úložné prostory nebo jej případně zrekonstruovat na další obytnou místnost.

Technické vybavení domu je kompletní a funkční. Objekt je napojen na elektřinu s výkonem 220 i 380V, což oceníte zejména pokud plánujete provozovat nějakou drobnou výrobu nebo máte energeticky náročnější spotřebiče. Dále je dům napojen na plyn, obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno praktickým ústředním topením s plynovým kotlem, které zajišťuje příjemné teplo v celém domě během chladných měsíců.

Dům je v současné době vybaven starším, ale plně funkčním nábytkem, který může novému majiteli posloužit během rekonstrukce nebo jako dočasné vybavení. Stav objektu odpovídá jeho stáří téměř osmdesáti let, a proto je třeba počítat s investicí do rekonstrukce. Především střešní krytina se nachází na hranici své životnosti a bude vyžadovat výměnu. To však otevírá jedinečnou příležitost vytvořit si dům přesně podle vašich představ a potřeb, s moderními

materiály a technologiemi, které zajistí nízké provozní náklady na další desítky let. Na rekonstrukci lze využít státní dotaci, rádi Vám poradíme jak postupovat.

Absolutní předností této nemovitosti je velká zděná dílna s garážovými vraty v zadní části pozemku. Tento prostor nabízí nespočet možností využití. Pokud jste řemeslník, kutílek nebo máte nějaké hobby vyžadující prostor a soukromí, bude pro vás tato dílna naprosto ideální. Můžete zde zřídit truhlářskou nebo zámečnickou dílnu, prostor pro restaurování starožitností, keramickou nebo malířskou dílnu, nebo ji využít jako garáž pro více vozidel či jako skladovací prostor. Pro podnikatele pak dílna představuje skvělou možnost spojit bydlení s podnikáním, aniž byste museli dojíždět do práce nebo platit nájem za provozní prostory. Představte si, jak příjemné je mít svou dílnu či provozovnu přímo doma, s možností flexibilní pracovní doby a minimálními náklady na dopravu.

Lanškroun sám o sobě je městem s bohatou historií a výbornou občanskou vybaveností. Najdete zde kompletní školy všech stupňů, zdravotní zařízení, sportovní areály, kulturní domy, obchody, restaurace a vše, co potřebujete pro spokojený každodenní život. Zároveň je město obklopeno nádhernou přírodou Orlických hor, která láká k turistice, cyklistice a zimním sportům. Dopravní spojení je výborné jak silnicí, tak vlakem, což oceníte při cestách do práce nebo za zábavou do větších měst.

Tato nemovitost je ideální pro rodiny, které hledají prostorný dům s potenciálem k rekonstrukci podle vlastních představ, pro šikovné kutíly, kteří se nebojí práce a chtějí vytvořit jedinečné bydlení s vlastním charakterem, pro řemeslníky a podnikatele, kteří ocení kombinaci bydlení s pracovním zázemím, nebo pro investory, kteří vidí potenciál této výjimečné lokality a možnost zhodnocení nemovitosti po rekonstrukci.

Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost získat prostorný rodinný dům a zahradou a dílnou v jedné z nejžádanějších lokalit Lanškrouna.



Vyřizuje

Dana Beranová

Tel.: 606 631 877

GSM: 606 631 877

E-mail: dana.beranova@reality-mozaika.cz