



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 00036

Prodej rodinného domu 158 m², Spomyšl

27705, Spomyšl

9 900 000 Kč
za nemovitost

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	po rekonstrukci	Počet podlaží v objektu:	2
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	136 m ²
Užitná plocha:	158 m ²	Plocha parcely:	725 m ²
Plocha sklepu:	3 m ²	Ostatní:	Parkoviště
Umístění objektu:	klidná část obce	Komunikace:	asfaltová
Elektrina:	Elektro - 230 V	Voda:	Vodovod
Topení:	Ústřední - elektrické	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	D - Méně úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Rodinný dům na prodej po kompletní renovaci od podlah až po střechu, ve venkovském stylu a s využitím moderních technologií – bez nutnosti dalších investic.

Fotografie interiérů a konstrukcí domu v inzerci jsou reálné, bez úprav pomocí AI a nejedná se o vizualizace.

Samostatně stojící rodinný dům na pozemku o velikosti 725 m² v obci Spomyšl.

Velikost domu je 4+1 se dvěma koupelnami v obou patrech, technickou místností a chodbami se schodištěm. Užitná plocha činí 158 m². Na dům navazuje zrekonstruované venkovní příslušenství – zimní zahrada, dílna a sklad, které jsou vzájemně propojeny. Tyto prostory jsou také po renovaci, plastová okna, podlahy, kompletní rozvody sítí a vytápění.

Nákladná rekonstrukce zahrnovala kompletní modernizaci technologií, výměnu všech inženýrských sítí a generálku obvodových vnitřních i vnějších konstrukcí, spodních izolací, střechy a komínů. Dům tak dnes nabízí komfortní a úsporné bydlení s využitím současných technických standardů.

Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo FUJI (ještě v záruce), které dodává teplou vodu do podlahového topení v celém přízemí a do radiátorů v podkrovním patře. Díky TČ se celkové měsíční náklady pohybují na přijatelné úrovni, přibližně kolem 4 000 Kč. V obývacím pokoji je navíc možné přitopit kamny; komín má nerezovou vložku a platnou revizi.

Technický stav domu je velmi dobrý a poskytuje komfortní zázemí pro 3 až 4 člennou domácnost. Interiér je světlý a vzdušný díky velkým pokojům a množství oken, v podkroví střešních Velux. Všechna eurookna jsou vybavena izolačními dvojskly a bezpečnostní fólií zvyšující odolnost proti rozbití i neoprávněnému vniknutí. Dům je vybaven elektronickým zabezpečovacím systémem s napojením na PCO, který zde slouží především jako preventivní prvek – lokalita je dlouhodobě klidná a bezpečná. Střešní konstrukce, fólie, zateplení i krytina KM Beta jsou také zcela nové, což zajišťuje dlouhodobou spolehlivost a bezstarostné užívání.

Pozemek poskytuje soukromí, z okolí na zahradu není vidět, a díky dostatečné vzdálenosti od hlavní silnice je zde příjemný klid a ticho. Součástí je také terasa s výsuvnou markýzou a parkování na vlastním pozemku.

V obci jsou k dispozici všechny inženýrské sítě. Plynová přípojka je připravena v rozvodné skříně přibližně 2 metry od

domu, nebylo však nutné ji díky tepelnému čerpadlu využít. Na pozemku se nachází studna a podzemní nádrž na dešťovou vodu ze střechy domu o objemu 7 m³, která slouží k zavlažování zahrady.

Ve spomyšli je ČD stanice Vraňany (600 metrů od domu) s přímou tratí do Prahy na Masarykovo nádraží. Pokud byste chtěli využít cestu vozem, dálnice D8 je od Spomyšle vzdálena 4 minuty a do Letňan je to 30 km.

Celkově jde o dům, který nabízí kvalitní technické zázemí, výtečný stav, úsporný provoz, soukromí a příjemné prostředí. Volný od 9/2026.



Vyřizuje

Milan Gavenciak

Tel.: 739 500 614

GSM: +420 739 500 614

E-mail: reality@gavenciak.cz