

## Rodinný dům Lukov

K Tuskulu, 76317, Lukov

### 7 925 000 Kč

za nemovitost

včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu

<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>	127 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1184 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1184 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod; Rozvod studené a teplé vody	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové; Ústřední - tuhá paliva
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji velmi zajímavý patrový rodinný dům z konce 70. let, situovaný na prostorném pozemku v mírně svažitém terénu s orientací na jihozápad. Nemovitost se nachází ve velmi atraktivní a klidné části obce Lukov v lokalitě Izerce, ve vyvýšené poloze nad obcí s krásným výhledem do okolní krajiny a bez významného omezení ze strany sousední zástavby.

Dům je postaven z cihelného zdiva, s vápennými omítkami a betonovými podlahami. Stropy jsou tvořeny keramickými deskami a nacházejí se v dobrém technickém stavu. Objekt má sedlovou střechu krytou keramickými taškami, která aktuálně nevykazuje viditelné známky poškození. Fasáda je původní, bez zateplení, s břizolitovou úpravou.

Nemovitost je celá podsklepená. V suterénu se nachází velkorysé technické i provozní zázemí domu - vodárna, kotelna, dílna, garáž, prádelna a další úložné prostory.

V 1. nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba se schodištěm do patra i do suterénu. Z chodby je přístup do jednotlivých místností: samostatné WC, koupelna s vanou, dvě ložnice, obývací pokoj se vstupem na balkon a kuchyň s prostorným příručním skladem (spíží). Všechny obytné místnosti mají vlastní okna, což zajišťuje dostatek denního světla, které je pro kvalitní bydlení nezbytné.

2. nadzemní podlaží je v současnosti bez koupelny. Dispozice zahrnuje tři ložnice s okny, přičemž ke každé z nich náleží samostatný prostor vhodný například pro šatnu či komoru. Toto podlaží nabízí velmi dobrý potenciál pro moderní úpravu - například přestavbu na velkorysé dispoziční řešení typu luxusní 3+1 s koupelnou. Z patra je také přístup na půdu po žebříku; půdní prostor je prostorný, v současnosti však bez využití - možný ateliér anebo v rámci změny patra mezonet.

Okna jsou původní kastlová dřevěná a z hlediska současných energetických požadavků již nevyhovují moderním standardům bydlení, nicméně jsou funkční a plní svou úlohu. Rozvody vody jsou provedeny z ocelového potrubí a je nutné počítat s jejich výměnou. Odpady jsou vedeny plastovým potrubím do septiku. Technický stav septiku není znám, vzhledem ke stáří stavby lze předpokládat, že může být na hranici své životnosti. Zdrojem vody je studna na pozemku, přičemž kvalita vody není aktuálně ověřena. Inženýrské sítě – obecní vodovod i kanalizace – jsou dostupné a je možnost jejich připojení.

Zahrada je situována v mírném svahu, je dobře orientovaná a osázená ovocnými stromy. Přístup k domu i na pozemek je velmi dobrý.

Balkony v nižším podlaží jsou poškozené erozí a bude nutná jejich rekonstrukce, zejména výměna izolace a betonového podkladu, velmi zdařile však doplňují charakter domu.

Celkový stavebně-technický stav domu lze hodnotit jako dobrý, bez zásadních stavebních defektů či statických poruch. Nemovitost je však určena k rekonstrukci, neboť poslední významnější stavební úpravy proběhly před více než 25 lety a neodpovídají současným stavebním ani energetickým standardům bydlení. Lze v něm však po výměně topné jednotky bez problému bydlet - vše je funkční a v dobrém stavu.

Díky své dispozici, velikosti zastavěné plochy a umístění nabízí dům velmi zajímavý potenciál – ať už pro přestavbu na reprezentativní rodinnou vilu, dvougenerační bydlení, nebo například menší bytový dům se třemi bytovými jednotkami.

Nemovitost tak představuje zajímavou příležitost pro investora či zájemce hledající dům s výbornou polohou a velkým potenciálem budoucího využití, s nutností počítat s rozsáhlejší rekonstrukcí. Pro doplnění jsme vytvořili vizualizaci na míru, která vám napoví co krásného může pro vás vzniknout Lukově.

Přijďte se podívat a můžeme spolu projednat detaily. Prohlídky po dohodě i o víkendu.



Vyřizuje

**Alexandr Jedlička**

**Tel.:** +420577200100

**GSM:** +420603246680

**E-mail:** [agentura@zvonek.cz](mailto:agentura@zvonek.cz)