

**Prodej rodinného domu, celková plocha 196 m<sup>2</sup>,  
pozemek 456 m<sup>2</sup>, Slezské Předměstí, Hradec  
Králové****7 990 000 Kč**  
za nemovitost

Hradec Králové

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	130 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	456 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	269 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	rušná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** V jedné z nejžádanějších částí Hradce Králové, na Slezském Předměstí, se otevírá příležitost, která má potenciál stát se něčím opravdu výjimečným. Nejde jen o dům. Jde o prostor, který čeká na svou finální podobu - a především na svého nového majitele, který mu dá směr, charakter a život.

Rodinný dům o celkové užitné ploše 196 m<sup>2</sup>, stojící na pozemku o velikosti 456 m<sup>2</sup>, nabízí víc než jen standardní bydlení. Už při prvním pohledu je zřejmé, že v sobě skrývá velký potenciál. Dispozice patrového domu poskytuje dostatek prostoru pro pohodlný rodinný život, ale zároveň otevírá dveře k variabilitě, kterou dnes jen tak nenajdete.

Skutečným bonusem je půdní prostor o velikosti cca 50 m<sup>2</sup>, který dnes možná působí nenápadně, ale ukrývá v sobě obrovskou příležitost. Může zde vzniknout inspirativní ateliér, klidná pracovna, další obytné místnosti, prostor pro podnikání nebo dokonce samostatná bytová jednotka. Je to přesně ten typ prostoru, který dává celé nemovitosti další rozměr a výrazně zvyšuje její budoucí hodnotu.

Rekonstrukce domu již byla započata, což Vám poskytuje pevný základ, na kterém můžete stavět. Nezačínáte od nuly - ale zároveň nejste svázáni hotovým řešením. Máte jedinečnou možnost dokončit rekonstrukci přesně podle svých představ, potřeb i životního stylu. Byla instalována plastová okna s izolačními dvojskly a dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Pro dosažení moderního standardu je však třeba počítat s kompletní rekonstrukcí rozvodů elektřiny, vody i kanalizace. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a PENB je aktuálně ve fázi zpracování.

Právě tato kombinace - započatá rekonstrukce a zároveň volnost dokončení - dělá z této nemovitosti ideální příležitost pro ty, kteří nechtějí kompromisy. Pro ty, kteří si chtějí vytvořit domov přesně podle sebe. Nebo prostor, který bude

dokonale odpovídat jejich podnikatelským plánům.

Variabilita využití je zde naprosto klíčová. Dům může sloužit jako komfortní rodinné bydlení ve vyhledávané, a přitom skvěle dostupné lokalitě. Stejně tak se nabízí využití jako reprezentativní sídlo firmy, ordinace, terapeutické centrum nebo kombinace bydlení a podnikání. Pro investory se zde otevírá velmi zajímavý potenciál - například pro vytvoření nájemního bydlení, které bude v tomto univerzitním městě dlouhodobě žádané.

Lokalita dodává celé nabídce další silný rozměr. V docházkové vzdálenosti se nachází řeka Orlice, ideální pro každodenní relax i aktivní odpočinek. Milovníci sportu ocení blízkost Všesportovního stadionu, koupaliště Flošna nebo sportovního areálu TJ Slavia Hradec Králové. Samozřejmostí je kompletní občanská vybavenost - školy, obchody, služby, restaurace i kulturní vyžití.

Tato nemovitost není o dokonalosti na první pohled. Je o představivosti. O potenciálu. O možnosti vytvořit něco, co Vám bude dávat smysl.

Ať už hledáte domov, prostor pro podnikání nebo investici s budoucností, tady máte příležitost začít psát vlastní příběh.

Pozn.: Prezentace obsahuje prvky vizualizace možného



Vyřizuje

**Ing. Pavel UHLÍŘ**

**Tel.:** 773 566 984

**GSM:** 775105510

**E-mail:** [uhlir.p@thebrokers.cz](mailto:uhlir.p@thebrokers.cz)