

## Dům s duší, vlastní skálou a obchodním prostorem

Přátelství, Litvínov

**6 990 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize a právního servisu

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	289 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	198 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1875 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1586 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Popis vybavení:</b>	.	<b>Ostatní:</b>	Garáž
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 380 V	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody; Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte nemovitost, která v sobě spojuje klidné bydlení v přírodě s mimořádným podnikatelským nebo investičním potenciálem? V exkluzivním zastoupení vám představujeme patrový rodinný dům v Litvínově, v části Hamr, který stojí na naprosto ojedinělém pozemku o celkové rozloze 1 875 m<sup>2</sup>. Tato nemovitost není jen obyčejnou stavbou, ale místem s neopakovatelnou atmosférou, kterou dotváří udržovaná zahrada s vlastní skálou a potokem protékajícím přímo podél hranice pozemku.

Samotný dům je řešen jako klasická, velmi zachovalá „kostka“ s dispozicí 4+1, která nabízí prosvětlené obytné místnosti orientované na slunnou jižní stranu. Pohodlí domova rozšiřuje prostorná terasa, lodžie i balkón, které přímo vybízejí k relaxaci s výhledem do zeleně. Velkou výhodou je rozsáhlé spodní patro o ploše 140 m<sup>2</sup>. Aktuálně slouží jako skladové prostory nebo sklepy, ale má obrovský potenciál pro vybudování dalších obytných místností, domácího wellness nebo kreativního ateliéru.

Mimořádným bonusem je samostatný komerční objekt o ploše 88 m<sup>2</sup>, který se nachází přímo na pozemku. Tato budova dříve sloužila jako prodejna a disponuje velkorysou výlohou i vstupem přímo z ulice, což z ní dělá ideální místo pro váš budoucí obchod, showroom nebo kanceláře. Praktickou stránkou je fakt, že prodejna má vlastní přípojku elektřiny, takže můžete spotřebu energií pro své podnikání sledovat zcela odděleně od provozu domácnosti.

Z pohledu inženýrských sítí je dům plně vybaven a připraven na modernizaci. Objekt je napojen na veřejný vodovod i obecní kanalizaci. Plyn je přiveden až na hranici pozemku a jeho rozvod je možný jak do hlavního domu, tak do komerčního prostoru prodejny. V současné době je dům vytápěn kotlem na tuhá paliva, což v kombinaci s možnou plynovou přípojkou dává budoucímu majiteli skvělou flexibilitu. Pro milovníky rychlého připojení je do domu zavedena linka od společnosti CETIN.

Zahrada a zadní část domu nabízejí další funkční zázemí v podobě přístavků a kůlen. V domě je garáž o rozloze 24 m<sup>2</sup>, dílny pro kutily a dalších prakticky využitelné místnosti. Parkování je kromě garáže zajištěno dalšími dvěma místy přímo na vlastním oploceném pozemku. Tato nemovitost je naprosto ideální volbou pro někoho, kdo hledá prostor pro rozsáhlou rekonstrukci dle vlastních představ, případně pro vizionářského investora, který využije potenciál k rozdělení na více bytových jednotek v kombinaci s komerčním pronájmem.

Tento dům zkrátka musíte zažít na vlastní kůži. Tak zavolejte a domluvte si prohlídku!

---



Vyřizuje

**Radek Šimek**

**Tel.:** 226 256 126

**GSM:** +420 720 756 287

**E-mail:** [radek.simek@century21.cz](mailto:radek.simek@century21.cz)