

Prodej moderní dřevostavby 5+kk, 124m² - Kouřim

11 790 000 Kč
za nemovitost

Nad Hrázkou, 28161, Kouřim

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	dřevěná
Stav objektu:	novostavba	Počet podlaží v objektu:	1
Typ domu:	přízemní	Zastavěná plocha:	146 m ²
Užitná plocha:	124 m ²	Plocha parcely:	1312 m ²
Plocha zahrady:	1166 m ²	Ostatní:	Bezbarierový přístup; Parkoviště
Umístění objektu:	klidná část obce	Elektrina:	Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Topení:	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - elektrické; Jiné	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	B - Velmi úsporná		

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme Vám ke koupi výjimečnou novostavbu, rodinný dům s dispozicí 5+kk s dvěma koupelnami, rozsáhlou zahradou a stáním pro dvě auta. ODKAZ NA VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKU: 3D 360 níže + video v prezentaci.

<https://kuula.co/share/collection/7MhSp?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Moderní dřevostavba s důrazem na kvalitu, energetickou úspornost a přírodní materiály, je postavena z KVH hranolů, konstrukčních desek se skelným vláknem a hustým jádrem a difúzně otevřenou, provětrávanou fasádou ze sibiřského modřínu. Velkoformátová okna v každé místnosti zajišťují potřebné množství denního světla. O požadovaný tepelný komfort se stará podlahové vytápění v kombinaci s tepelným čerpadlem vzduch-voda, které zvládne topit i chladit. Kolaudace proběhla v březnu 2026

ARCHITEKTURA A DISPOZICE

Užitná plocha: 124 m²

Zastavěná plocha: 146 m²

Pozemek: 1 312 m²

Typ domu: jednopodlažní, nepodsklepený

Dispozice: 5+kk

Důmyslná dispozice je řešena efektivně – bez slepých a nevyužitelných spojovacích chodeb. V každém pokoji je počítáno s prostorem pro vestavěnou skříň, přičemž další úložné prostory se nachází v podkroví se dvěma samostatnými vstupy.

Vstup tvoří praktické zádveří navazující na technické zázemí domu, hlavní koupelnu s toaletou a jeden pokoj. Dominantou domu je pak velkorysý obývací prostor s kuchyní a jídelnou se vzdušným otevřeným stropem do krovu. Součástí tohoto prostoru je stylový komín s přípravou pro instalaci krbových kamen, která budou sloužit jako designový prvek, k navození romantické atmosféry a zároveň funkční, bivalentní zdroj, který je schopen pokrýt primární potřebu tepla domu.

Přímo z hlavního obývacího prostoru je vstup do dalších dvou pokojů a zadní části domu, kterou tvoří klidová zóna,

ložnice s vlastní šatnou a samostatnou koupelnou s toaletou.

KONSTRUKCE A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

- Odvětrávaná podkladní vrstva pod základovou deskou jako efektivní opatření proti pronikání radonu z podloží
 - Nosné i nenosné konstrukce ze sušených, hoblovaných KVH hranolů
 - SDK desky RigiStabil se speciálním jádrem vyztuženým skelnými vlákny, s možností bodového mechanického zatížení až 80 kg
 - Izolace z minerální vlny
 - Difúzně otevřená skladba konstrukcí
 - Provětrávaná fasáda ze sibiřského modřínu
 - Velkoformátová okna Inoutic s trojskly a nízkým součinitelem prostupu tepla
- Energetická náročnost budovy: třída B - velmi úsporná.

TECHNOLOGIE A ENERGETIKA

- Síťové napájení 400 V / 25 A
- Voda a kanalizace napojena na městský rozvod
- V každém pokoji rozvod STA, DATA, WiFi repeater a příprava pro EZS a noční světlo
- Tepelné čerpadlo vzduch-voda Panasonic schopné topit i chladit
- Teplovodní podlahové vytápění Rehau - 10 samostatně regulovatelných zón
- Rozvod vody v systému Rehau Rautitan
- Teplá voda s cirkulací
- Zásobník TUV Dražice 250 l
- Fotovoltaická elektrárna 2,7 kWp, sloužící výhradně k ohřevu teplé vody, pokrývá téměř celoroční potřebu
- Tlaková kanalizace Presskan
- Retenční nádrž na dešťovou vodu 6 m³

ZAHRADA

Mírně svažité pozemek o velikosti 1 312 m² se vzrostlými plodícími stromy (jabloně, hrušně, ořechy), které zadržují vláhu na pozemku a v horkých letních dnech zajišťují chladivý stín, poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci i vlastní zahradní projekty. Zahradní domek pro uskladnění techniky či hobby zázemí.

LOKALITA

Klidná část středočeského města Kouřim, cca 1 km od centra, v těsné blízkosti Skanzenu - Muzea lidových staveb, s málo pravděpodobnou další výstavbou v těsném okolí.

Dostupnost:

- Kostelec and Černými lesy - cca 10 min
- Český Brod - cca 15 min
- Kolín - cca 20 min
- Říčany - cca 25 min
- Praha - cca 30 min

CO ZBÝVÁ DOKONČIT

- Jedna koupelna (obklady, dlažba, sanita částečně k dispozici)
- Instalace odtahových ventilátorů z koupelen
- Instalace vnitřních dveří
- Dopojení zadních svodů do retenční nádrže
- Dokončení dlažby parkovacího stání a chodníčku
- Terasa, oplocení a příp. terénní úpravy

V prezentaci je k dispozici 3D půdorys s výměrami a vizualizace, pro inspiraci.

Pokud hledáte nový domov pro svou rodinu a chcete kvalitní, nízkonoenergetický dům v klidné lokalitě, tak se na mě můžete obrátit. Ráda Vám poskytnu více informací k této nemovitosti a provedu Vás na osobní prohlídce.



Vyřizuje

Monika Vlčková

Tel.: 731201197

GSM: +420 605 241 379

E-mail: vlckova@topmaklerky.cz