

## Exkluzivně: 1/2 RD, 4+kk, 93 m<sup>2</sup>, se zahradou, garáží, v Rybářské ul., České Budějovice

37001, České Budějovice



### 7 280 000 Kč

za nemovitost

Uvedená cena již zahrnuje poplatky realitní kanceláře.



Vyřizuje

**Romana Zemanová**

**Tel.:** 226257929

**GSM:** 226257929

**E-mail:**

[r.zemanova@maxima.cz](mailto:r.zemanova@maxima.cz)

|                        |                                  |                                 |                        |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Poloha objektu:</b> | rohový                           | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová                |
| <b>Stav objektu:</b>   | dobrý                            | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 3                      |
| <b>Typ domu:</b>       | patrový                          | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 185 m <sup>2</sup>     |
| <b>Užitná plocha:</b>  | 93 m <sup>2</sup>                | <b>Plocha parcely:</b>          | 185 m <sup>2</sup>     |
| <b>Plocha zahrady:</b> | 96 m <sup>2</sup>                | <b>Umístění objektu:</b>        | centrum obce           |
| <b>Elektřina:</b>      | Elektro - 230 V; Elektro - 380 V | <b>Voda:</b>                    | Voda - dálkový vodovod |
| <b>Plyn:</b>           | Plynovod                         |                                 |                        |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji vymezenou polovinu řadového domu s dispozicí 4+kk a výměře 88 m<sup>2</sup> s lodžii 8 m<sup>2</sup>, zahradou, parkovacím stáním a garáží v Rybářské ulici, v Českých Budějovicích, jižní Čechy. Původně vícegenerační řadový dům se 3.NP je rozdělený na dvě bytové jednotky ve 2. a 3.NP, v přízemí je společné prostorově velkorysé technické zázemí, kde má každý své uzamykatelné prostory pro uskladnění svých věcí, dále pak prádelnu a sušárnu se vstupem na zahradu a dvougaráž, která je rozdělena na půl. Bytová jednotka o výměře celkem 93 m<sup>2</sup> se v rámci rodinného cihlového domu nachází ve 2.NP. Dominantou je zde světlý obývací pokoj propojený s kuchyňským a jídelním koutem s velkorysou 8 m<sup>2</sup> velkou lodžii, která pouští do celého obývacího pokoje dostatek slunce i prostoru. Potěší vás nejen její orientace na jihozápadní stranu, ale i výhled do zahrady a širší okolí plné zeleně. Ideální dispozice proto mít z kuchyně přehled o dění doma i na zahradě, kde si mohou hrát děti, a taková káva na čerstvém vzduchu s výhledem, chutná také jinak. Byt má k dispozici další dva samostatné pokoje a ložnici s balkónem, dále pak praktickou šatnu, koupelnu se sprchovým koutem, vanou a toaletou. Vymezená rozpůlená zahrada (185 m<sup>2</sup>) je stále dostatečně

velká, jak na posezení a grilování s přáteli na terase, tak i na zahradničení, či dětské zázemí. Dům prošel v roce 2018 rekonstrukcí, nová okna, podlahy, balkón, dveře, omítky, rozvody el., vody a odpadů. Dům je napojen na kompletní veřejné rozvody, el, voda, plyn a kanalizace. Byt je vytápěn ústředním plynovým kotlem se zálohami ve výši: 3.000,-Kč Teplá voda z el. bojleru. Aktuální zálohy na elektřinu ve výši 1.600,-Kč/měs. Nemanice jsou žádanou lokalitou, nabízí velmi komfortní bydlení na klidném místě v blízkém kontaktu s přírodou, ale i s výbornou dopravní dostupností, zastávka MHD na Pražské třídě je pouhé 2 min cesty. V dosahu je kompletní občanská vybavenost. Byt je možné financovat hypotékou, s jejíž zařízením vám rádi pomůžeme. PENB: G\* (údaj není k dispozici, bude aktualizován) Při kontaktu s realitní kanceláří uvádějte evidenční číslo 40027784.