



## Rodinný dům - Hejnice (314 m2 užitná plocha + pozemek 832 m2)

Skřivánek , Hejnice, Liberec

### cena u makléře

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji jedinečnou nemovitost v obci Hejnice, která se nachází v krásném prostředí Jizerských hor. Rodinný dům disponuje užitnou plochu 314 m<sup>2</sup> (+ 17 m<sup>2</sup> garáž, + 7,5 m<sup>2</sup> balkon, + 13,5 m<sup>2</sup> terasa) a pozemkem 832 m<sup>2</sup>. Součástí tohoto pozemku je také osvětlený bazén (12 m<sup>2</sup>), zastřešená pergola (37 m<sup>2</sup>), sklep (6 m<sup>2</sup>) a zahradní domek (10 m<sup>2</sup>). Nemovitost má celkem 3 podlaží a je složena ze 3 bytových jednotek. Byt č.1 - dispozice 2+1 (44 m<sup>2</sup>), byt č.2 - dispozice 3+1 (91 m<sup>2</sup>), Byt č.3 - mezonet 3+1 (151 m<sup>2</sup>). Dům prošel v nedávné době rozsáhlou rekonstrukcí, kde byly provedeny izolace se zateplením XPS polystyrenem, položeny nové drenáže, zavedena kanalizační přípojka a další úpravy odvodnění do vlastní podzemní nádrže na dešťovou vodu (6 tis. litrů) s automatickým čerpadlem a podzemními rozvody k vodním zásuvkám. Byly také vyměněny výplně stavebních otvorů (okna izolační pěti-komorové rámy s trojskly + dvojskla přízemí, střešní veluxy), dveře, garážová vrata) a dům byl kompletně zateplen. Zároveň byly udělány nové rozvody topení včetně radiátorů, vody i odpadů. Kompletně nová elektroinstalace se SmartHome systémem (iNELS), který umožňuje téměř neomezené možnosti ovládání a řízení. Dále byla zrekonstruována střecha (KM Beta Brilliant) a zrekonstruováno podkroví. Taktéž došlo ke kompletní rekonstrukci 1.NP a suterénu, vytápěné kamenné podlahy, štuky, příprava pro wellness (vířivka, sauna). Nemovitost je lemována zámkovou dlažbou a oplocena ze skládaných gabionů. Vytápění domu je v současné době řešeno kotlem na tuhá paliva (peletky, uhlí) s automatickým zásobníkem, který Vám umožní komfort v podobě nenáročné obsluhy. Dům je však již v současnosti připraven na možnost napojení tepelného čerpadla. Hejnice jsou obklopeny krásnou přírodou (Jizerskohorské bučiny), které jsou od roku 2021 českou přírodní památkou na seznamu UNESCO. Tuto lokalitu také do značné míry umocňují sousedící Lázně Libverda, které jsou významným střediskem pro rekreaci a turistiku. V okolí je také velké množství turistických a cyklistických tras. Tou nejzajímavější je zcela jistě Singltrek po Smrkem, jenž má celkem 60 km cyklistických stezek, jak pro začátečníky tak i pro pokročilé. V zimním období si můžete také užít sjezdové lyžování v nedalekém Skiareálu Ještěd, Bedřichov nebo Severák. Pro milovníky běžeckého lyžování je k dispozici známý areál Vesec. S ohledem na celkovou dispozici a lokalitu (30 minut do Liberce), je tato nemovitost vhodná jak k rodinnému bydlení nebo rekreaci, tak také k investici v podobě pronájmu jednotlivých apartmánů nebo celého domu. Výborný stav nemovitosti, uspořádání bytových jednotek a jejich vybavenost, umožňují při současných cenách v okolí a vysokého zájmu pronajímat tuto nemovitost za 40.000,- Kč týdně. Za předpokladu, že budeme počítat reálnou 70% obsazenost v průběhu roku, dostaneme roční výnos z nemovitosti 1.344.000,- Kč. V případě zájmu o bližší informace nebo osobní prohlídku se na mě neváhejte kdykoliv obrátit.

### CENA

**Ing. Marek Zatloukal**

Tel.:

E-mail: [zatloukal@boldreality.cz](mailto:zatloukal@boldreality.cz)

Číslo nabídky: 202209

<https://boldreality.cz/reality/0111/>

Cena: Cena u makléře  
Provize Včetně provize

## LOKALITA

Okres Liberec  
Obec Hejnice  
Ulice Skřivánek  
č. domovní / č. orientační 29

## INFORMACE O NABÍDCE

Typ smlouvy Prodej  
Číslo zakázky 202209  
Datum aktualizace 05.09.2023  
Poloha objektu Samostatný  
Druh objektu Cihlová  
Umístění objektu Klidná část obce  
Dispozice 5 a více pokojů  
Vybaveno Částečně  
Zastavěná plocha m<sup>2</sup> 832  
Užitná plocha m<sup>2</sup> 314  
Plocha parcely m<sup>2</sup> 832  
Plocha balkónu m<sup>2</sup> 8  
Počet balkónů 1  
Plocha terasy m<sup>2</sup> 13.5  
Počet teras 1  
Plocha parkovišť m<sup>2</sup> 32  
Počet parkovišť 4  
Plocha garáže m<sup>2</sup> 17  
Počet garáží 1  
Plocha bazénu m<sup>2</sup> 12  
Počet bazénů 1  
Elektřina Elektro - 230 V  
Ostatní Plot, půdní vestavba  
Stavba Rodinný dům  
Zástavba Obytná  
Telekomunikace Internet  
Topení Lokální tuhá paliva, Podlahové  
Doprava Vlák, silnice, MHD, autobus  
Komunikace  
Počet bytů 3  
Plocha sklepa m<sup>2</sup> 6  
Počet sklepů 1  
Počet podlaží objektu 3  
Číslo podlaží v domě

## POPIS DOMU

Kategorie Domy a vily  
Druh domu Rodinný dům  
Typ domu Patrový

Stav domu	Velmi dobrý
Voda	Voda - dálkový vodovod
Orientace	Jihozápad
Odpad	Kanalizace
Plyn	Plynovod

## PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Třída	C - Úsporná
Vyhláška	148/2007 Sb.