

## K prodeji, Rodinný d m

íslo inzerátu (ID): 4391544 Datum vydání: 04.05.2026

Cena za nemovitost:

**8 500 000 K**

Lokalita:

## Kutná Hora

Tento velký rodinný dům se nachází ve velmi klidné městské části Kutné Hory - Sedlec v ulici U nadjezdu. Tato část města se nejvíce rozvíjela od 50. let minulého století a za dobu své existence se stala primárně rezidenční a starousedlickou oblastí. Nabízený dům pochází z výstavby v 60. letech minulého století a prošel řadou stavebních úprav v podobě jeho rozšíření. Dům je nyní dispozičně řešen jako 6+2 s jednou koupelnou, samostatným WC na ploše cca 127 m<sup>2</sup> a bezbariérovým ateliérem se samostatným vstupem o ploše cca 60m<sup>2</sup>. Hlavní část domu je částečně podsklepená. Sklep tvoří dvě místnosti o celkové ploše cca 23 m<sup>2</sup>. Obdélníková rovinatá parcela má celkovou plochu 805 m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha činí cca 200m<sup>2</sup>. V zahradě se nachází stavba zděné kolny a letní dřevěný altánek.

Stavba byla řešena jako cihlová na kamenném soklu se zvýšeným přízemím a rovnou plechovou střechou s atikou.. Stropní konstrukce jsou zděné, podlahy a schodiště betonové. I přes svoje stáří se jedná o velmi masivní a velmi dobře provedenou stavbu. A kolik je dům okamžitě možné obývat, tak ke splnění dnešních vyšších nároků na ekonomiku provozu a také komfortu a designu bude ideálním základem pro částečnou rekonstrukci.

Rekonstrukce se jistě primárně dotkne výměny povodních dřevěných oken a koupelny i toalety, které jsou již na hraně životnosti. Vzhledem k tomu, že dům byl po dekády užíván jako dvougenerační, nachází se v něm v každém patře samostatná kuchyně. Kuchyň ve 2NP je značně novější, cca 13 let stará, kdežto kuchyně v 1NP je ještě povodní, pocházející z doby výstavby.

Dům tak svým současným pojetím skvěle poslouží pro bydlení velké rodiny nebo třeba pro spolubydlení s rodiči. A to i díky přístavbě ateliéru, který má samostatný vchod, je bezbariérový a je napojen na infrastrukturu domu. Přístavba je též případně vhodná pro podnikatelské účely. Ideální by mohla být jako kancelář, ordinace nebo prostor ke krátkodobému i dlouhodobému ubytování.

Dům je napojen na všechny sítě a navíc se na pozemku nachází i vlastní studna používaná pro závlahu zahrady. Vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem a na střeše domu je instalovaná FVE o výkonu cca 3 MWh/rok. FVE není napojena na baterie a její přebytky jsou dodávány do sítě. Energetická náročnost domu je v kategorii G, nicméně není do ní zahrnuta úspora v podobě FVE. Zahrada je rozdělena na dvě části. Předzahrada a boční část zahrady slouží pro parkování aut, pro přístup do domu a do ateliéru. Část zahrady před domem tvoří příjemný zelený pás oddávající dům od chodníku a silnice. Zadní část zahrady o ploše cca 400 m<sup>2</sup> sloužila jako odpočinková. Nachází se na ní množství okrasných keřů a vzrostlých stromů. Svou velikostí je tak zcela ideální pro městské a přízemní bydlení.

A kolik nemovitost potřebuje investici do vylepšení svého technického stavu a také vzhledu interiéru, jedná se o velmi perspektivní bydlení. Dům poskytuje širokou škálu možného využití a nachází se ve velmi hezké a dopravně skvěle obslužené lokalitě.



## KONTAKTNÍ ÚDAJE:

**Jan Česal**

Tel:

**+420 777953896**

Email:

**jcesal@smidpartners.cz**

**ŠMÍD & PARTNERS**

**S.R.O**

Tel:

Adresa:

**Na Louži 871, 28002 Kolín**

Web:

**www.smidpartners.cz**

Neváhejte mne, prosím, kontaktovat a domluvit si prohlídku této

skv lé nemovitosti.

Jan esal

ID inzerátu ESO:	4391544
Inzerát aktualizován:	04.05.2026
Inzerát vydán:	18.03.2026
ID zakázky v RK:	0
Budova je z:	Cihla
Stav:	Dobrý
Plocha pozemku:	805 m2
Balkón:	2m2
Užitná plocha:	193 m2
Podlahová plocha:	225 m2
Plocha sklepa:	23 m2
Plocha zahrady:	596 m2
Zastav ná plocha:	200 m2