BEDES | Priestranný rodinný dom v Novej Lesnej s výhľadom na Vysoké Tatry



275 000 €

Kraj:	*Prešovský kraj*
Okres:	*Poprad*
Obec:	*Nová Lesná*
Ulica:	*Lipová*
Druh:	*Domy*
Typ domu:	*Rodinný dom*
Typ:	*Predaj*
Úžitková plocha:	

PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	*aktívne*
Vlastníctvo:	*osobné*
Plocha pozemku:	*502 m^2*
Úžitková plocha:	*320 m^2*
Zastavaná plocha:	*161 m^2*
Stav:	*čiastočne prerobený*

Balkón:	*áno*
Garáž:	*áno*
Pivnica:	*áno*
Počet poschodí od prízemia vyššie:	*3*
Celková plocha:	*502 m^2*
Počet garáží:	*1*

POPIS NEHNUTEĽNOSTI

V Novej Lesnej, na Lipovej ulici, ponúkame na predaj trojpodlažný rodinný dom s úžitkovou plochou približne 320 m² a pozemkom s výmerou 502 m². Nehnuteľnosť zaujme veľkorysým priestorom, viacerými obytnými a spoločenskými časťami, udržiavanou záhradou a najmä výhľadom na Vysoké Tatry z balkóna domu.

Dom bol skolaudovaný v roku 1976. Počas rokov prešiel postupnou modernizáciou a jeho technický stav bol priebežne udržiavaný. Vďaka svojmu dispozičnému riešeniu ponúka viacero možností využitia, od klasického rodinného bývania a viacgeneračného bývania až po kombináciu bývania s prenájmom. Aj vzhľadom na vek domu, je postavený z poctivých a kvalitných materiálov, vďaka tomu je dom v dobrom stave, suchý a bez vlhkosti.

Dispozícia

Prvé podlažie tvorí samostatná obytná časť. Po vstupe sa nachádza denná časť s obývacou izbou, na ktorú nadväzuje kuchyňa. Z kuchyne sa prechádza do spálne a následne do kúpeľne. Súčasťou podlažia je aj terasa.

Druhé podlažie má vlastný vstup aj z dvora. Po vstupe sa nachádza chodba so samostatným WC a kúpeľňou. Chodbou sa ďalej prechádza do dennej časti, ktorá je v súčasnosti využívaná ako kuchyňa a spoločenská miestnosť. Nechýba ani menšia špajza. Na konci chodby sa nachádza schodisko vedúce na ďalšie, posledné podlažie.

Tretie podlažie ponúka menšiu kuchynku, kúpeľňu s WC a tri samostatné izby. Z izieb je prístupný balkón, ktorý ponúka výhľad na panorámu Vysokých Tatier.

Dom je kompletne podpivničený. V suteréne sa nachádza garáž s montážnou jamou, technické zázemie domu vrátane kotolne a ďalšie samostatné miestnosti, ktoré je možné využiť podľa potrieb nového majiteľa.

Možnosti využitia
Veľkou výhodou domu je jeho členenie a možnosť využívať jednotlivé časti podľa potrieb nového majiteľa. V súčasnosti je jedna obytná časť využívaná na dlhodobý prenájom a ostatné podlažia na krátkodobé ubytovanie.

Takéto riešenie môže pokračovať aj po kúpe, prípadne môže byť celý dom využívaný ako priestranné rodinné alebo viacgeneračné bývanie. Samostatný vstup na druhé podlažie zároveň poskytuje väčšiu variabilitu pri oddelenom využívaní jednotlivých častí domu.

Technické riešenie
Dom je postavený z tehly, má betónové základy.
V roku 2003 bolo realizované zateplenie obvodových stien polystyrénom s hrúbkou 8 cm a zároveň boli vymenené všetky okná a dvere.
Strecha bola rekonštruovaná približne v roku 2005, keď bol pôvodný eternit nahradený pozinkovaným plechom. Krov je suchý a povala je zateplená minerálnou nehorľavou vlnou.
Vykurovanie zabezpečuje kondenzačný plynový kotol Baxi s ekvitermickou reguláciou, ktorý zároveň pripravuje teplú vodu prostredníctvom 120-litrového zásobníka. Dom má pripravenú aj možnosť vykurovania drevom. Radiátory na hornom podlaží boli vymenené približne pred 6 rokmi.

Obytná časť na 1 podlaží prešla v roku 2021 výraznejšou rekonštrukciou, ktorá zahŕňala nové vykurovanie a radiátory, rozvody vody a odpadov, elektroinštaláciu, kuchyňu, kúpeľňu a úpravu stropov s minerálnou izoláciou.

Elektroinštalácia v dome je vedená medenými rozvodmi a v roku 2026 bol vymenený hlavný elektrický rozvádzač vrátane ističov a hlavného vypínača. Dom je napojený na verejný vodovod a kanalizáciu a k dispozícii je aj optické internetové pripojenie.

Exteriér
Pozemok má celkovú výmeru 502 m², pričom približne 300 m² tvorí čistá plocha záhrady. Exteriér je udržiavaný a dopĺňajú ho okrasné dreviny, kríky, smrekový živý plot, ovocné stromy a vzrastlá borovica limba.
Na záhradu nadväzuje terasa s posedením a grilom, ktorá vytvára príjemný priestor na trávenie času vonku. Ďalšie posedenie sa nachádza na balkóne s výhľadom na Vysoké Tatry.

Lokalita
Dom sa nachádza na Lipovej ulici v Novej Lesnej, v atraktívnom podtatranskom prostredí. Lokalita ponúka výborné možnosti pre turistiku, cyklistiku, zimné športy aj celoročnú rekreáciu vo Vysokých

Tatrách. Zároveň poskytuje dobrú dostupnosť do Popradu a jednotlivých tatranských stredísk.

Táto nehnuteľnosť spája veľkorysý obytný priestor, charakter staršieho poctivo postaveného domu a možnosti flexibilného využitia s polohou v bezprostrednej blízkosti Vysokých Tatier.






REALITNÝ MAKLÉR

Maklér : ***Martin Drienik***
Telefón : ***0917 333 107***
E-mail: ***drienik@bedes.sk***