



## EXKLUZÍVNE-SPEKTRUM REALITY- Na predaj rodinný dom s pozemkom 1088 m<sup>2</sup>, Janová Lehota, okres Žiar nad Hronom

**146 000 €**



|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Kraj:            | Banskobystrický kraj |
| Okres:           | Žiar nad Hronom      |
| Obec:            | Janova Lehota        |
| Druh:            | Domy                 |
| Typ domu:        | Rodinný dom          |
| Typ:             | Predaj               |
| Úžitková plocha: | 214 m <sup>2</sup>   |

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

|                   |                     |                   |          |
|-------------------|---------------------|-------------------|----------|
| Status:           | aktívne             | Balkón:           | nie      |
| Vlastníctvo:      | osobné              | Počet kúpeľní:    | 2        |
| Stav:             | čiastočne prerobený | El. napätie:      | 230/400V |
| Úžitková plocha:  | 214 m <sup>2</sup>  | Voda:             | nie      |
| Plocha pozemku:   | 1088 m <sup>2</sup> | Kanalizácia:      | žumpa    |
| Zastavaná plocha: | 107 m <sup>2</sup>  | Zateplený objekt: | nie      |
| Počet podlaží:    | 2                   | Terasa:           | nie      |
| Počet izieb:      | 5                   | Vykurovanie:      | vlastné  |

### POPIS NEHNUTEĽNOSTI

Realitná kancelária SPEKTRUM REALITY Vám ponúka EXKLUZÍVNE na predaj 5 -izbový rodinný dom v obci Janova Lehota v okrese Žiar nad Hronom.

Dom:

Podlahová plocha: 214 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 107 m<sup>2</sup>

Pozemok: 1088 m<sup>2</sup>

Inžinierske siete: voda -horský prameň rezervoár zakopaná nádoba na 3000L, električka, 2x žumpa

Rok výstavby: 1985

Technický stav:

Rodinný dom prešiel čiastočnou rekonštrukciou a je postavený z porobetónových tvárnic s

kompletným podpivničením. Trojpodlažná stavba má prístup priamo z miestnej komunikácie a disponuje rovnou plechovou strechou. Elektroinštalácia v celom dome je pôvodná a odpadové vody sú riešené prostredníctvom dvoch žúmp - jednej za domom a druhej zakopanej za plotom. Kúrenie je prevažne elektrické s podlahovým vykurovaním v kuchyni a doplnené kúrením na pevné palivo. Dom má dva balkóny na prvom a druhom podlaží. Na prízemí sa nachádza zrekonštruovaná kúpeľňa spred siedmich rokov s keramickou dlažbou, pričom obývačka má lino krytinu. Okná sú kombinované - v izbách sú pôvodné drevené okná, zatiaľ čo v kuchyni, kúpeľni a na chodbe sú plastové okná. Druhé poschodie má pôvodné drevené okná s výnimkou chodby, kde je plastové okno. Súčasťou nehnuteľnosti je garáž s jednou miestnosťou o rozlohe 26,78 m<sup>2</sup> postavená spoločne s domom na jednej parcele, ako aj drevená hospodárska budova s rozmermi 10x8 metrov nachádzajúca sa za hlavnou stavbou.

#### Dispozícia domu:

Dispozícia nehnuteľnosti: Dom sa rozprestiera na troch úrovniach s premyslenou dispozíciou. **\*\*Vstupná časť:\*\*** Po vstupe do domu sa nachádzate vo vstupnej predsieni s chodbou. Priamo oproti vstupu sa nachádza schodisko vedúce do podzemného podlažia. **\*\*Podzemné podlažie:\*\*** Suterénne priestory zahŕňajú kotelňu, technickú vodáreň, tradičnú slovenskú izbu s krbom, praktickú komoru a dielňu. **\*\*Prvé nadzemné podlažie:\*\*** Schodiskom sa dostanete do obytného prízemia, kde sa nachádza kúpeľňa a samostatné WC s oknom. Naľavo z chodiska je vstup do kuchyne s jedálňou, komora s oknom, ktorá je prepojená s priestrannou obývačkou s výstupom na loggiu. **\*\*Druhé nadzemné podlažie:\*\*** Na druhom poschodí sa nachádza schodisko z prvého podlažia, kúpeľňa spojená s WC a tri samostatné nepriechodné izby. Z jednej spálne je priamy výstup na loggiu. Nehnuteľnosť ponúka praktické rozloženie priestorov s viacerými výstupmi na loggie, ktoré zabezpečujú prirodzené osvetlenie a možnosť využívania vonkajších priestorov.

#### Vybavenie:

Dom sa predáva kompletne zariadený. V cene je zahrnuté celé vybavenie bytu s výnimkou zariadenia jednej spálne na druhom podlaží a komody v obývacej izbe. Všetky ostatné časti nehnuteľnosti zostávajú plne vybavené a funkčné, čo umožňuje novému majiteľovi sa nasťahovať, prípadne si nehnuteľnosť prerobiť podľa vlastných predstáv.

#### Lokalita:

Dom sa nachádza v jedinečnej polohe v lone nedotknutej prírody na južnom svahu Kremnických vrchov, čo zaisťuje výnimočné panoramatické výhľady. Blízkosť obce poskytuje perfektný kompromis medzi pokojným bytím v prírode a dostupnosťou základnej občianskej vybavenosti. Južná orientácia pozemku garantuje optimálne tepelné podmienky a energetickú efektívnosť, zatiaľ čo poloha v Kremnických vrchoch ponúka nekonečné možnosti pre turistiku, cyklistiku a relaxáciu v čistom horskom prostredí. Táto lokalita je ideálna pre tých, ktorí hľadajú únik od mestského ruchu a túžia po harmonickom spoluzití s prírodou, pričom zostávajú v dosahu civilizačných výhod.

#### Názor makléra:

V obci Janova Lehota v okrese Žiar nad Hronom nájdete kompletne občianske vybavenie zahŕňajúce obecný úrad, potraviny, pohostinstvo, kostol, základnú školu a škôlku, čo vytvára ideálne prostredie pre život rodín s deťmi. Obec aktívne podporuje zdravý životný štýl svojich obyvateľov ponúkaním rôznych možností športového a kultúrneho využitia voľného času. Strategická poloha obce zabezpečuje výborné dopravné spojenie s okresným mestom Žiar nad Hronom, čo umožňuje obyvateľom ľahký prístup k širšiemu spektru služieb, pracovných príležitostí a mestských výhod pri

*zachovaní pokojného vidieckého charakteru bývania.*

*Platba je možná v hotovosti, alebo aj na úver.*

*Cena nehnuteľností: 146 000 €*

*Ak Vás moja ponuka oslovila, rada Vás privítam na osobnej prehliadke domu, ktorú Vám zabezpečíme na čísle 0905 773 959 alebo ma kontaktujte emailom: [svecova@spektrumreality.sk](mailto:svecova@spektrumreality.sk)*

*Uvedená cena je vrátane provízie RK. V tejto konečnej cene je zahrnuté kompletné právne poradenstvo, vyhotovenie rezervačných zmlúv, administratívne služby na katastri nehnuteľností, poplatky za overenia podpisov u notára.*

*Pre kupujúceho zabezpečíme rýchle a nezávislé poradenstvo v oblasti financovania kúpy a získanie najvýhodnejších podmienok pre hypotekárny úver podľa podmienok kupujúceho.*



**REALITNÝ MAKLÉR**

**Maklér :**

**Telefón :**

**E-mail:**

**Dajana Švecová**

**0905773959**

**[svecova@spektrumreality.sk](mailto:svecova@spektrumreality.sk)**

