



🏠 601 m<sup>2</sup> 📄 Předměřice nad Labem, Hradec Králové, Královéhradecký kraj 💰 54 800 000 Kč



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Šárka Tichá**  
PROJECT MANAGER

sarka.ticha@luxent.cz  
+420 734 445 445

Číslo zakázky	<b>N6744</b>	Cena	<b>54 800 000 Kč</b>
Adresa	<b>Předměřice nad Labem, Hradec Králové, Královéhradecký kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Vila</b>	Užitná plocha	<b>601 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>5 a více pokojů</b>	Plocha pozemku	<b>4 574 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>2 929 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně nevhodná</b>
Počet pater	<b>2</b>	Počet podzemních podlaží	<b>1</b>
Zařízení	<b>Částečně</b>	Parkování	<b>4</b>
Garáž	<b>2</b>	Balkon	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Terasa	<b>19 m<sup>2</sup></b>	Sklep	<b>48 m<sup>2</sup></b>
Výtah	<b>Ne</b>		

## O nemovitosti

Nabízíme unikátní nemovitost - nadčasově kompletně zrekonstruovanou vilu původně ze 40. let. Vila nese výrazné prvky Art Deco i moderními rysy na danou dobu nevídané. Autorem je uznávaný arch. Vojtěch Krch, jehož díla najdeme v Praze a celých Čechách i na Slovensku. Při odborné rekonstrukci byl respektován původní ráz, rozšířeny některé okenní otvory a mírně upravena dispozice, aby splňovala atributy moderního životního stylu. Vilu obklopuje zahrada v parkovém stylu o rozloze 2.929 m<sup>2</sup> s nově založeným arboretem. Celková užitná plocha je 601 m<sup>2</sup>, z toho podlahová činí 473 m<sup>2</sup>. Rozloha celého pozemku čítá 4.574 m<sup>2</sup>. Dostupnost do centra Hradce Králové do deseti minut, na okraji Prahy anebo v Krkonoších či Orlických horách budete do hodinky.

Dispozice vily: 7+1 se samostatným bytem a fitness v 1. PP. Výšky stropů se pohybují od 2,8 m do 3 m. V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice s původním štukovým stropem, koupelnou a šatnou, dále jídelna, kuchyně se spíží, vstupní hala a zádveří se šatnou, prádelna a samostatné WC; ve 2. NP jsou tři ložnice - jedna se šatnou a balkonem; dále malý pokoj, samostatná koupelna, WC a vysoká půda; v 1.PP je pak byt/kancelář s vlastním vchodem, zázemím a archivem (44 m<sup>2</sup>), fitness (37,17 m<sup>2</sup>), sklepy 43,61 m<sup>2</sup>, dílna a garáž s WC. Před vilou je žulou dlážděné nádvoří a samostatná nová dvougaráž, další parkovací stání je pak na nádvoří anebo před vjezdovou bránou na el. pohon.

Kompletní rekonstrukce domu i zahrady probíhala od r. 2011 a trvala několik let. Byla vyměněna střecha, všechny rozvody i systém vytápění. Zrekonstruovány a nově zaizolovány byly stropy. Obnovena je částečně zatravněná terasa propojující vilu se zahradou. Umělecky zrestaurovány byly všechny původní interiérové dřevěné prvky - masivní vchodové dveře, dubové schodiště, dubové interiérové dveře s původním kováním, obložky i parketové podlahy. Jsou zde nová dřevěná Eurookna s izolačním dvojsklem, bezpečnostní fólií a replikami dobových kliček. Zvětšení některých okenních otvorů, za věrného dodržení původní proporcionality oken, prospělo krásnému prosvětlení vily.

Vytápění zajišťuje plynová kotelna s venkovním čidlem a zásobníkem na teplou vodu (150 l). V celém domě jsou nové litinové radiátory, v koupelnách a kuchyni jsou doplněny vytápěním podlahovým. Instalován je centrální vysavač. Dům má studnu s čerpadlem Darling pro užitkovou vodu rozvedenou po zahradě a napojenou na dům pro případné užití. Je zde ČOV a dům je zabezpečen s možností napojení na PCO.

Zahrada byla nově založena ve stylu architektury parkových zahrad s množstvím původních i zdomácnělých druhů stromů a rostlin. V úrodné části jsou ovocné stromy (třešně, višně, ořešák, švestky a broskvoň) a skleník s kapkovou závlahou. Použity jsou pískovcové a žulové kameny a zahradou prochází mlatová cesta. V zákoutí jsou pak sluneční lázně.

Vila stojí na okraji obce a z ulice působí nenápadně, zahrada jí skýtá velké soukromí. Dopravní dostupnost je hladká - do Hradce Králové 10 min jízdy autem i MHD, do Prahy cca 60 min na Černý Most, do Pece pod Sněžkou hodinka jízdy, Deštné 45 min autem. Blízké okolí skýtá mnohé pro sport i relaxaci. Nedaleko vily je písňík s marinou a cestami k procházkám. Podél Labe pak vedou cyklostezky do vzdálenějšího malebného okolí. V Předměřicích je mateřská a základní škola, obchody k malým nákupům a sportovní hala s tenisovým kurtem. Bohatá občanská vybavenost je samozřejmě v Hradci Králové.

PENB připravujeme. Bližší informace rádi poskytneme v naší kanceláři.