REALITY • ÚVERY • POISTENIE
RAYMANN REAL s.r.o.



# Na predaj pekný rodinný dom Vyšná úvrať-Košice



**625 000 €**

| | |
|---|---|
| *Kraj:* | *Košický kraj* |
| *Okres:* | *Košice III* |
| *Obec:* | *Košice-Dargovských hrdinov* |
| *Ulica:* | *Vyšná úvrať* |
| *Druh:* | *Domy* |
| *Typ domu:* | *Rodinný dom* |
| *Typ:* | *Predaj* |
| *Úžitková plocha:* | |

## PODROBNÉ INFORMÁCIE

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Status:* | *aktívne* | *Počet garáží:* | *1* |
| *Vlastníctvo:* | *osobné* | *Inžinierske siete:* | *áno* |
| *Plocha pozemku:* | *800 $m^2$* | *Voda:* | *áno* |
| *Typ zeme:* | *rovina* | *Elektrika:* | *áno* |
| *Úžitková plocha:* | *180 $m^2$* | *Kanalizácia:* | *áno* |
| *Zastavaná plocha:* | *180 $m^2$* | *Voda - na pozemku:* | *áno* |
| *Stav:* | *úplne prerobený* | *Elektrika - na pozemku:* | *áno* |
| *Počet izieb:* | *4* | *Kanalizácia - na pozemku - kanalizácia:* | *áno* |
| *Energetický certifikát:* | *A* | *Vykurovanie - podlahové:* | *áno* |
| *Typ budovy:* | *zmiešané* | *Internet:* | *áno* |
| *Terasa:* | *áno* | *Káblová TV:* | *áno* |
| *Garáž:* | *áno* | | |

## POPIS NEHNUTEĽNOSTI

*RAYMANN REAL ponúka na predaj samostatne stojaci rodinný dom v slepej a tichej ulici na jednej z najprestížnejších adries v Košiciach – na Vyšnej úvrati. Dom ponúka výnimočné súkromie, panoramatický výhľad na mesto, úžitkovú plochu 180 m² a priestrannú garáž s predprípravou na wallbox nabíjanie auta (30 m²) na slnečnom, kaskádovom pozemku s výmerou 800 m².*

*Dostupnosť do centra mesta je len 3 minúty autom, bez ranných zápch.*

*Nehnuteľnosť prešla v rokoch 2024-2025 radikálnou, kompletnou rekonštrukciou, pri ktorej bol zachovaný len zdravý pôvodný skelet a obvodové múry. Tie boli kompletne očistené, nanovo*

*omietnuté sadrovými omietkami a stropmi podľa najnovších noriem. Dom bol prebudovaný na úroveň modernej, energeticky úspornej novostavby s dôrazom na prémiové materiály.*

*Miestnosti 3 + obývačka, 2 kúpeľne*

*Izolácia a exteriér:*
*Nadštandardné zateplenie stropu až 40 cm izoláciou, zateplenie obvodových stien 15 cm vrstvou, kompletne nový krov a nová moderná strešná krytina značky Ruukki. Nové okná s izolačným trojsklom, nové vchodové dvere a garážová brána. Všetky okná majú kompletnú elektrickú prípravu pre vonkajšie žalúzie.Technológie, kúrenie a krb:*
*Kompletne nové vnútorné rozvody (elektroinštalácia, vodovod a odpady). Vykurovanie je riešené moderným infra kúrením (stála komfortná teplota 22 – 25 °C) s využitím výhodnej elektrickej sadzby D5 (priamovýhrev – nízka tarifa 20 hodín denne). V obývačke sa nachádza značkový rohový krb s prieduchmi do 2 horných izieb, čo výrazne zvyšuje komfort a znižuje náklady na energie. Pre ohrev teplej vody je nainštalovaný bojler 120l.*

*FOTOVOLTIKA (V cene):*
*V systéme a na streche je hotová predpríprava pre 2 stringe. Kompletná montáž fotovoltiky je naplánovaná a zrealizuje sa v najbližšom čase (jún-júl 2026).*

*Interiér a luxusné kúpeľne:*
*V celom dome sú nové sadrové omietky, stropy a položená 14 mm trojvrstvá drevená dubová podlaha (2,5 mm nášľapná dýha z pravého duba) s ideálnou vodivosťou pre infra kúrenie.*

*Hlavná kúpeľňa:*
*Luxusná samostatne stojaca vaňa z liateho mramoru so samostatne stojacou batériou Kludi, sprchový kút s batériou Kludi a dvojumývadlo s batériami Kludi.*

*Kúpeľňa na prízemí:*
*Sprchový kút, WC, umývadlo a prípojka na práčku.*

*Kuchyňa:*
*Kompletne zariadená inštalovanými spotrebičmi značky Electrolux (rúra, umývačka riadu, sklokeramická varná doska, digestor).*

*Pozemok o výmere 800 m² je kompletne vyrovnaný (zadná časť vyrovnaná o 7 metrov) a záhrada je upravená do dvoch rovnomerných kaskád.*

*Stav nehnuteľnosti:*
*Všetky hlavné, najdrahšie a konštrukčné práce sú hotové. Interiér je kompletne pripravený na okamžité nasťahovanie. Finálne dizajnové detaily – povrchová úprava schodov a realizácia terasy – sú zámerne ponechané na vkus nového majiteľa (čo je už zohľadnené v nastavenej cene).*

*Hľadáte prémiové bývanie v meste bez trojročného očistca spojeného so stavebným povolením, s nízkymi prevádzkovými nákladmi a s krásnym výhľadom v Košiciach? Tento dom je pripravený.*

*Právny servis zabezpečujeme advokátskou kanceláriou.*
*Financovanie Vám pomôžu a poradia Naši finančný špecialisti.*
*V prípade záujmu o obhliadku nehnuteľnosti alebo akýchkoľvek otázok, ma neváhajte kontaktovať na telefónnom čísle 0917 916 069 alebo emailovej adrese irena.raymann@gmail.com*






## REALITNÝ MAKLÉR


*Maklér :* ***Irena Raymann***
*Telefón :* ***0917 916 069***
*E-mail:* ***irena.raymann@gmail.com***