



## 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 <sup>2</sup>	Voda:	áno
Typ zeme:	rovina	Elektrika:	áno
Úžitková plocha:	180 m <sup>2</sup>	Kanalizácia:	áno
Zastavaná plocha:	180 m <sup>2</sup>	Voda - na pozemku:	áno
Stav:	úplne prerobení	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 NEHNUTELNOSTI

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 m<sup>2</sup> a priestranú garáž s predprípravou na wallbox nabíjanie auta (30 m<sup>2</sup>) na slnečnom, kaskádovom pozemku s výmerou 800 m<sup>2</sup>.

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

Nehnutelnosť 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 kúpelne

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 energiu. 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 kúpelne:

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 m<sup>2</sup> 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 nastahovanie. 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 finanční 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 :  
Telefón :  
E-mail:

**Irena Raymann**  
**0917 916 069**  
***irena.raymann@gmail.com***

