

## Prodej Rodinný dům, 105m<sup>2</sup>

Lázeňská, 38293, Horní Dvořiště



**2 650 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Mgr. Miroslava  
Bauerová**

**Tel.:** 800 700 099

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	v bloku	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	449 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	105 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme rodinný dům na Lázeňské 23 v Horním Dvořišti - ideální příležitost pro rodinné bydlení či rekreační investici s možností úprav dle vlastních představ. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě uprostřed lesů a luk, s výbornou dostupností autem i vlakem z Českých Budějovic a Prahy díky novým úsekům dálnice D3. V blízkosti najdete oblíbené turistické cíle jako Lipno, Šumava, Novohradské hory, rakouský Linec či lyžařský areál Hochficht.

Historická obec na původní trase Solné stezky překvapuje bohatým kulturním životem, významnými církevními památkami a dechberoucími výhledy. Ideální lokalita pro ty, kteří hledají bezpečné a dostupné bydlení mimo rušná centra.

Dům má aktuálně dispozici 4+1 s obytnou plochou 105 m<sup>2</sup>, s potenciálem rozšíření dispozici až na 7+2 či upravit na ateliérový prostor díky prostornému podkroví a dalším místnostem. Řada nebytových prostor nabízí možnost využití jako dílna, prodejníčka, sklad, nebo sklep pro vlastní produkty a úrodu.

Nemovitost se rozkládá na pozemku o rozloze 644 m<sup>2</sup>, kde kromě zelené zahrady najdete také užitkové stavby - kůlnu, dřevník, přístřešek za garáží, sklep, chlévy a kurníky - což poskytuje ideální podmínky pro chov domácích zvířat či pěstování vlastního ovoce a zeleniny.

Dům je částečně rekonstruován: okna v obytných místnostech jsou plastová, nové hlavní i boční vstupní dveře, dodatečné elektro rozvody, rekonstrukce horního patra. Nemovitost umožňuje okamžité nastěhování po menších opravách s dalšími úpravami dle možností nového majitele – aktuální stav je zohledněn v ceně.

Technologie vytápění domu lze ovládat přes mobil či internet, což umožňuje pohodlnou dálkovou regulaci tepelného čerpadla, přímotopů a bojleru pro úsporu energií. Můžete tak nastavit vytápění jednotlivých místností či teplou vodu před příjezdem, případně zkontrolovat, zda je vše vypnuté, když jste pryč.

Dispozice: v přízemí se nachází obytný klimatizovaný pokoj, kuchyň se spíží, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta a technická místnost. Horní patro obsahuje tři samostatné pokoje, plus další 2 místnosti možné upravit na obytné. Možnost úpravy domu na dvougenerační bydlení se samostatným vchodem do horního patra ze dvora je dalším benefitem.

Dům nabízí také řadu úložných prostorů – technické místnosti, prostornou půdu, bývalý seník, garáž/prodejnu, dílnu, kůlny a dřevníky. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, plus vlastní studna na pozemku. Základní vybavenost obce (obchod, pošta, restaurace, knihovna) je vzdálena do 200 metrů, a obec má autobusové spojení do Kaplice a Vyššího Brodu, vlaková stanice 1 km.

Tato nabídka představuje jedinečnou investiční možnost s kombinací historického kouzla, moderních technologií a potenciálu na vlastní rozmanité využití. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N109357.