

## Rozmanitá usedlost s rozsáhlými pozemky 64 544 m<sup>2</sup> – Rochov u Tetčíněvsi

Úštěk



**6 300 000 Kč**  
 za nemovitost

včetně právního servisu a  
 provize RK



Vyřizuje  
**Radek Stříbrný**  
 Tel.: 725 772 402  
 GSM: +420702011154  
 E-mail:  
[stribrny@100makler.cz](mailto:stribrny@100makler.cz)

**Zastavěná plocha:** 158 m<sup>2</sup>

**Plocha parcely:** 64544 m<sup>2</sup>

**Druh objektu:** smíšená

**Užitná plocha:** 400 m<sup>2</sup>

**Počet podlaží v domě:** 2

**Stav objektu:** dobrý

### POPIS NEMOVITOSTI: Nemovitost v rezervaci.

Nabízíme k prodeji unikátní usedlost v naprostém klidu přírody, tvořenou roubenkou se zděnou přístavbou, samostatnou jednopodlažní budovou, garáží, chlévy a mimořádně rozsáhlými pozemky o celkové výměře 64 544 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je ideální nejen pro rodinné bydlení, ale také pro dvougenerační využití, rekreaci, podnikání, pronájem nebo vytvoření vlastního venkovského hospodářství. Místo nabízí naprosté soukromí, prostor a volnost.

#### ROUBENKA S PŘÍSTAVBOU

Hlavní budova kombinuje původní roubenku a pozdější zděnou přístavbu na západní straně. Dům je obyvatelný, avšak počítá se s investicí.

Dispozice - přízemí:

4 obytné místnosti  
Kuchyň  
2 koupelny (jedna průchozí)  
Společenská místnost s vlastním vstupem  
Technická místnost s vlastním vstupem  
Nevyužívaná místnost (dříve koupelna)

Dispozice - patro:  
2 obytné místnosti se vstupem na terasu

Technické informace:

Roubená konstrukce + tvárnice+ kámen, betonové stropy, střešní krytina cementové tašky (ne eternit), topení kotlem na tuhá paliva s automatem, kombinovaný bojler, plastová i dřevěná okna, odpad do jímky 30 m<sup>3</sup>, voda z obecního řadu. Dům není podřezán, odvlhčení nebylo prováděno, aktuálně bez projevů vlhkosti. Rozvody vody v plastu. Rozvody elektro a topení částečně původní, částečně v mědi.

#### SAMOSTATNÁ JEDNOPODLAŽNÍ PŘÍSTAVBA

Samostatná budova nabízí skvělý potenciál — druhá domácnost, ubytování, pronájem, zázemí pro práci či podnikání. Napojena na elektřinu a vodu z hlavní budovy.

Dispozice:

Hlavní obytná místnost s křbovými kamny  
Ložnice  
Pracovna  
Prostorná koupelna s vanou  
Samostatné WC  
Technická místnost

#### DALŠÍ STAVBY

Garáž  
Velký chlív  
Malý chlív

#### POZEMKY — CELKOVÉ SOUHRNY

K usedlosti náleží unikátní soubor pozemků v jednom funkčním celku:

Zastavěná plocha a nádvoří: 526 m<sup>2</sup>  
Zahrady: 1857 m<sup>2</sup>  
Orná půda: 1 309 m<sup>2</sup>  
Trvalý travní porost: 58 353 m<sup>2</sup>  
Lesní pozemky: 1452 m<sup>2</sup>  
Vodní plocha: 643 m<sup>2</sup>  
Ostatní plocha: 404 m<sup>2</sup>

Celkem 64 544 m<sup>2</sup>.

Rozloha poskytuje mimořádné možnosti — pastviny, chov zvířat, zahradničení, menší hospodářství, rekreační areál, soukromý les i vlastní vodní plocha.

LOKALITA: Rochov u Tetčiněvsi

Usedlost se nachází v nádherném venkovském prostředí s absolutním klidem. Krajina tvořená loukami, pastvinami, poli a lesy nabízí prostor, soukromí a relax.

Dojezdové vzdálenosti:

Úštěk - 7 min  
Litoměřice - 20 min  
Lovosice (D8) - 20 min  
Roudnice n. L. - 25 min

Praha - cca 55 min po D8

V okolních obcích je dostupná občanská vybavenost. Lokalita je vhodná pro bydlení, rekreaci i hospodaření, s výborným poměrem izolace a dostupnosti.

#### PRÁVNÍ STAV

Skutečný stav staveb neodpovídá zápisu v katastru. Některé stavby nejsou zapsány, kolaudace a doplnění staveb do KN bude na novém vlastníkovi. Na koupi nelze čerpat hypoteční úvěr (případně jen se zástavou jiné nemovitosti). Tento stav je zohledněn v ceně.

Tuto nemovitost lze koupit bez rozsáhlých pozemků a to pouze s přílehlými, který tvoří funkční celek s nemovitostmi, více informací u makléře.