

## Rodinný dům v srdci České Kanady, Žďár u Nové Včelnice, 1 254 m<sup>2</sup>. 37842, Žďár



**3 100 000 Kč**  
za nemovitost

Cena je uvedena včetně  
provize a kompletního  
právního servisu



Vyřizuje

**Markéta Tichá**

**Tel.:** +420 724283927

**GSM:** +420 724283927

**E-mail:**

[tichamarket@email.cz](mailto:tichamarket@email.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	564 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	564 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1254 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji malebnou hospodářskou usedlost z roku 1895, která se nachází v okrajové části obce Žďár u Nové Včelnice, v srdci kouzelné jihočeské krajiny na hranici turistického regionu Česká Kanada. Celková výměra pozemku činí 1 254 m (parcely č. st. 93, 102/1 a 102/8), zapsané na LV 651 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, pracoviště Jindřichův Hradec.

Obec Žďár leží severně od Jindřichova Hradce, v údolí řeky Kamenice, obklopená zemědělskými usedlostmi a rybníky typickými pro Jižní Čechy. Atmosféru dotváří úzkokolejná železnice Jindřichův Hradec Obrataň, která je vyhledávanou turistickou atrakcí a má zde i svou železniční stanici. Obcí prochází silnice I. třídy, díky níž je zajištěna výborná dopravní dostupnost. V blízké Nové Včelnici (2 km) najdete školu, zdravotní středisko, obchody i služby, širší infrastrukturu pak nabízí Jindřichův Hradec (13 km).

Okolí je ideální pro milovníky přírody, cykloturistiky a pěších vycházek. Jižní Čechy jsou známé svou malebností, rybníky, kapličkami a historickými památkami a právě zde můžete zakotvit.

Rodinný dům je jednopodlažní kamenná stavba se sedlovou střechou, doplněná o přilehlou stodolu a další nebytové prostory.

Nemovitost tvoří:

Bytová část: 97,33 m (zádveří, chodba, jídelna, obývací pokoj, pokoj, komora/kuchyňka, koupelna, WC)

Nebytové prostory: 90,72 m (dílna, garáž/stodola, průjezd, sklepy, sklady a vstup na půdu)

Dvorek: 430 m ideální pro odpočinek, zahradní úpravy či rodinné posezení

Celková užitná plocha 1. NP: 188,05 m

Rodinný dům bez statických poruch, v dobrém technickém stavu.

Nemovitost je připravena na přípojky obecní kanalizace, vodovodu a plynovodu. Elektřina je k dispozici, stejně tak vlastní studna s čerpadlem a odpadní jímka na vyvážení. Přístup na pozemek je ze severovýchodní strany z místní asfaltové cesty.

Půdní prostor možnost vestavby: Velkou předností domu je rozsáhlý půdní prostor, který je již částečně zrekonstruován včetně střechy tak, aby umožnil budoucí vestavbu. Tento prostor nabízí jedinečnou možnost vybudovat další bytovou jednotku a tím výrazně zvýšit hodnotu i využitelnost celé nemovitosti.

Jihozápadní stranu pozemku tvoří vysoká kamenná stěna skalní masiv, který dodává dvoru neopakovatelnou atmosféru „Kouzlo dvora se skalním masivem. Tento přírodní prvek působí okouzlujícím dojmem a vytváří jedinečné prostředí pro budoucí zahradní úpravy. Představte si dvorek plný květin, příjemné posezení u kamenné stěny a klid, který je pro Jižní Čechy tak typický.

Atraktivní lokalita Jižních Čech, blízkost přírody i města Nová Včelnice - Tento rodinný dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné bydlení či rekreační zázemí v malebné jihočeské krajině, ale zároveň chtějí mít na dosah městskou infrastrukturu v nedalekém Jindřichově Hradci. Kouzlo Jižních Čech, možnost půdní vestavby, prostorný dvorek a okouzlující skalní masiv činí z této nemovitosti výjimečnou příležitost pro rodinné bydlení, rekreaci či investici. Pro více informací či domluvu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.