

## Lázně Libverda - developerský pozemek 17 151 m<sup>2</sup>, jižní svah

46362, Lázně Libverda



**6 930 000 Kč**

za nemovitost

Cena je konečná a je uvedena včetně provize, poplatků a právních služeb., včetně poplatků, včetně pr



Vyřizuje

**Martina Bolfová**

**Tel.:** 777 301 802

**GSM:** +420 731 105 107

**E-mail:**

[martina.bolfova@aktivreality.cz](mailto:martina.bolfova@aktivreality.cz)

**Celková plocha:** 17 151 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku:** pro bydlení

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji ucelený soubor pozemků o celkové výměře cca 17 151 m<sup>2</sup> v lázeňském městě Lázně Libverda, situovaný na mírném jižním svahu s otevřenými výhledy na hřebeny Jizerských hor.

Jedná se o výběrovou nabídku vhodnou pro menší developerský projekt, který staví na kvalitě lokality, prostoru a atmosféře - nikoliv na maximalizaci počtu domů nebo minimalizaci nákladů.

Toto místo nelze vnímat pouze jako „pozemek k výstavbě“.

Jde o krajinný celek s jasnou identitou, kde hlavní roli hraje klid, otevřený prostor a přirozený kontakt s přírodou.

Nad pozemky se rozprostírá rozsáhlá louka plynule přecházející v lesní porost, která vytváří přirozenou zelenou bariéru a dlouhodobě chráněný horizont. Mírný jižní svah zajišťuje dostatek světla, vzdušnost a výhled pro každý budoucí dům, aniž by docházelo k nežádoucímu zastínění či pocitu stísněnosti.

Z lokality lze příjemnou pěší procházkou dojít do nedalekých Hejnic, což přirozeně propojuje místo s okolní krajinou i sousedními obcemi. Lázeňská atmosféra, ticho a pomalejší rytmus zdejšího prostředí jsou patrné okamžitě při osobní návštěvě.

Územní plán a regulace

Pozemky se nacházejí v zastavitelné ploše Z29 dle územního plánu obce, v ploše smíšené obytné - venkovské (BV).

Pro lokalitu byla zpracována a schválena územní studie (11/2021), která stanovuje jasnou urbanistickou koncepci, parcelaci i regulaci zástavby.

Územní plán umožňuje výstavbu rodinných domů či chalup venkovského typu s regulací:

maximálně 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví + 1 podzemní podlaží

nízké koeficienty zastavění

výrazné odstupy mezi stavbami i od okraje lesa

Tyto regulace dlouhodobě chrání hodnotu i charakter celé lokality.

Investiční parametry

celková výměra cca 17 151 m<sup>2</sup>

možnost realizace 6 rodinných domů

velikosti jednotlivých parcel cca 1 600-2 500 m<sup>2</sup>

Pro lokalitu je vydáno platné stavební povolení na přístupovou komunikaci a inženýrské sítě, včetně povolení umístění rodinných domů. Jedna z povolených parcel není součástí této nabídky, nabízený celek tak umožňuje realizaci 6 domů při zachování schválené koncepce území.

Získání takového povolení v tomto území je administrativně i časově náročné, a představuje proto zásadní konkurenční výhodu a významnou úsporu času pro budoucího investora.

Tato nabídka není o rychlé návratnosti ani o maximalizaci počtu domů.

Je o vědomé volbě místa, kde má architektura respekt ke krajině a kde může vzniknout projekt s dlouhodobou hodnotou.

Nekupujete jednotlivé parcely.

Kupujete celek, koncepci a atmosféru.

Toto místo je potřeba vidět osobně a zažít ho - teprve potom dává plný smysl.