

## Rodinný dům s apartmánovým potenciálem v srdci Novohradska.

37401, Hranice



**6 300 000 Kč**  
za nemovitost

V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce.



Vyřizuje

**Štěpán Tikovský**

**Tel.:** 608 969 066

**GSM:** +420 608 969 066

**E-mail:**

[stepan.tikovsky@realagency360.cz](mailto:stepan.tikovsky@realagency360.cz)

<b>Zastavěná plocha:</b>	346 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha:</b>	346 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	2406 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží v domě:</b>	2
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	novostavba
<b>Typ zařízení:</b>	Hotel	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** V malebném koutu jižních Čech, v obci Hranice na Novohradsku, nabízíme rodinný dům s výjimečným potenciálem. Nemovitost je zasazena do krásné krajiny s výhledy do okolí a přímo vybízí k odpočinku, cyklistice, turistice i rekreačnímu využití.

Dům je v katastru veden jako rodinný dům, svým uspořádáním však nabízí možnost rozdělení na 4 menší apartmány a 1 větší jednotku. Díky tomu se otevírá široké spektrum využití - od vlastního vícegeneračního bydlení přes rekreační objekt až po investiční záměr v podobě ubytování.

Největší apartmán je již nyní připraven k užívání. Nabízí koupelnu, samostatné WC s umyvadlem, kuchyňský kout s jídelnou a krbem. V podkroví, přístupném po přímém dřevěném schodišti, se nachází dva pokoje se střešními okny a další WC s umyvadlem. Tento prostor lze po drobných úpravách užívat prakticky ihned.

Další apartmány jsou v různém stupni rozpracovanosti. U apartmánů 1, 2 a 3 je potřeba dokončit zejména podlahy, koupelny a v některých případech také schodiště do podkroví. Apartmány 1 a 2 jsou mezi sebou propojeny dveřmi. Výhodou je možnost dokončení interiérů přesně podle vlastního vkusu, stylu a zamýšleného způsobu využití.

Čtvrtý apartmán je téměř dokončený. Disponuje vybavenou koupelnou se sprchovým koutem a WC, jídelním koutem v přízemí a dvěma částečně zařízenými pokoji v podkroví se střešními okny.

Součástí domu je také technická místnost navazující na apartmán 1. Největší jednotka má navíc možnost samostatného posezení na západně orientované terase s výhledem na pastviny.

Všechny jednotky mají přístup na dvorek, který je v současné době nedokončený a nabízí prostor pro další úpravy. Jižní hranici pozemku tvoří původní stěna objektu, která zajišťuje soukromí směrem od silnice. Severní část pozemku navazuje na louku, kde se dříve nacházela vodní plocha - tato část tak přímo vybízí k vytvoření zahrady s menším vodním prvkem. Východní část pozemku slouží jako hlavní vstup a nabízí dostatek místa pro pohodlné parkování více vozidel.

Technicky se jedná o zděný objekt z keramických cihel, se stropy z prefabrikovaných panelů a keramickou pálenou střešní krytinou. Okna jsou plastová. Ohřev teplé vody je řešen samostatným ohříváčem TUV v každém apartmánu. Dům je napojen na veřejný vodovod a odpadní vody jsou svedeny do jímek určených k vyvážení.

Lokalita je ideální pro milovníky přírody, cyklistiky a klidného venkovského prostředí. V okolí najdete krásné cyklotrasy, lesy, louky i místa vhodná k pěším výletům. Vyhledávané lázeňské město Třeboň je vzdálené přibližně 30 minut jízdy.

Tato nemovitost není pouze domem. Je to prostor s příběhem, atmosférou a potenciálem, který si nový majitel může dotvořit podle vlastních představ.

Přijedte zažít kouzlo Novohradska osobně a domluvte si prohlídku.

#### Základní parametry

Přízemí: 184,4 m<sup>2</sup>

Podkroví: 161,4 m<sup>2</sup>

Celková obytná plocha: 345,8 m<sup>2</sup>

Terasy: 62,74 m<sup>2</sup>

Výměra pozemku: 2 406 m<sup>2</sup>

Dispozice / jednotlivé části

Pokoj / apartmán 1: 64 m<sup>2</sup>

Pokoj / apartmán 2: 51,06 m<sup>2</sup>

Pokoj / apartmán 3: 54,04 m<sup>2</sup>

Hlavní apartmán: 94,25 m<sup>2</sup> + terasa 20,16 m<sup>2</sup> + technická místnost 13 m<sup>2</sup>

Pokoj / apartmán 5: 69,11 m<sup>2</sup>