

## Prodej Chalupa, 95m<sup>2</sup>

38901, Vodňany



**4 990 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Radek Waloszek**

**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>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Užitná plocha:</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Venkovská chalupa s uzavřeným dvorem, zahradou, stodolou a bazénem – komfort rodinného domu

Exkluzivně nabízíme venkovskou chalupu, která však svým technickým řešením, dispozicí a napojením na inženýrské sítě plně splňuje parametry rodinného domu. Nemovitost o celkové dispozici 5+kk a podlahové ploše cca 95 m<sup>2</sup> nabízí výjimečnou kombinaci venkovského charakteru, soukromí a praktického bydlení vhodného k trvalému užívání.

Chalupa je koncipována tak, že ji lze rozdělit na dvě samostatné obytné jednotky se společným vstupem – 2+kk (49 m<sup>2</sup>) a 2+kk (42 m<sup>2</sup>). Díky tomu je vhodná nejen jako klasická chalupa, ale také pro vícegenerační bydlení, kombinaci bydlení a pronájmu nebo investiční využití.

Nemovitost je vystavěna kolem uzavřeného dvora, který poskytuje maximální soukromí a typickou atmosféru venkovské usedlosti. Na dvůr navazuje garáž s dílnou, a dále vstup na oplocenou zahradu o výměře 282 m<sup>2</sup>.

Součástí zahrady je:

- stodola o velikosti cca 18 m<sup>2</sup>,
- navazující pergola (12 m<sup>2</sup>) vhodná pro venkovní posezení,
- kruhový zapuštěný bazén, který výrazně zvyšuje komfort užívání v letních měsících.

Celek působí jako klasická jihočeská chalupa, ale se zázemím umožňujícím celoroční bydlení bez kompromisů.

Chalupa se skládá ze dvou stavebně rozdílných částí:

Novější část (zelená fasáda)

- postavena přibližně před 25 lety,
- nová střecha včetně krovu (cca 8 let),
- rozvody vody a odpadů v plastu,
- elektroinstalace v mědi,
- podkroví připravené k vestavbě dalších obytných místností.

Tato část je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, přičemž pitná voda je přivedena právě sem.

Starší část (bílá fasáda)

- původní stavba z roku cca 1920,
- částečná rekonstrukce proběhla přibližně před 25-30 lety (střešní krytina, lokální opravy krovu),
- zachovává autentický charakter venkovské chalupy.

Do této části domu, včetně koupelny, je přivedena užitková voda z vlastní studny.

Vytápění

- hlavní zdroj: elektrický kotel s rozvody topení v mědi (cca 8 let),
- v novější části krbová kamna,
- ve starší části pec na tuhá paliva, která podtrhuje chalupářskou atmosféru.

Díky kombinaci zdrojů je objekt dobře obyvatelný po celý rok.

Veškerá občanská vybavenost je dostupná v nedalekém městě Vodňany, vzdáleném přibližně 3,5 km. Nachází se zde mateřská a základní škola, střední škola, lékaři, lékárna, obchody, supermarkety, pošta, bankomaty i další služby každodenní potřeby.

Vodňany jsou tradiční jihočeské město s rybníkářskou historií, kulturním životem a sportovním zázemím.

Okolí tvoří typická jihočeská krajina – rybníky, lesíky a polní cesty. Lokalita je ideální pro:

- cykloturistiku,
- procházky a rodinný relax,
- běh, nordic walking,
- rybaření a klidný pobyt v přírodě.

Dojezdové vzdálenosti

- Vodňany: cca 3,5 km
- Protivín: cca 10 km
- Strakonice: cca 22 km
- Písek: cca 25 km
- České Budějovice: cca 30 km Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N118103.