

## Rodinný dům s apartmánem v atraktivní lokalitě Lipna nad Vltavou.

Lipno nad Vltavou



**17 500 000 Kč**

za nemovitost



Vyřizuje

**Eva Kubátová**

**Tel.:** +420 777 235 528

**GSM:** 725967067

**E-mail:**

[eva.kubatova@sorent.cz](mailto:eva.kubatova@sorent.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	170 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	721 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	721 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji moderní samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+kk v oblíbené lokalitě Lipno nad Vltavou. Tato oblast je vyhledávaná pro své jedinečné spojení klidného bydlení v přírodě a širokých možností celoročního vyžití - v blízkosti se nachází lipenská přehrada, cyklostezky, turistické trasy i lyžařský areál. Dům byl dokončen v roce 2018 a je součástí zástavby rodinných domů. Nabízí promyšlené dispoziční řešení s důrazem na praktičnost a pohodlí. Dominantou přízemí je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 41,90 m<sup>2</sup>, který přirozeně navazuje na zimní zahradu (15,00 m<sup>2</sup>) a zahradu samotnou. Dále se zde nachází ložnice (13,85 m<sup>2</sup>), koupelna s WC, technické zázemí a vstupní hala.

V podkroví jsou k dispozici tři samostatné pokoje (každý cca 14,66 m<sup>2</sup>), koupelna, samostatné WC, šatna (6,25 m<sup>2</sup>) a

chodba. Celková započitatelná plocha domu činí přibližně 169,91 m<sup>2</sup>, což poskytuje dostatek prostoru pro rodinné bydlení i rekreační využití.

Velkou přidanou hodnotou je samostatný, plně vybavený apartmán s vlastním vstupem, koupelnou a WC, který byl vybudován před dvěma lety. Tento prostor nabízí flexibilní využití - ať už pro hosty, vícegenerační bydlení nebo jako zajímavou investiční příležitost k pronájmu.

Součástí domu je také prostorná garáž s vlastním zázemím 33,5m<sup>2</sup> - nachází se zde topení, samostatné WC a kuchyňská linka včetně sporáku, myčky, dřezu a vestavěné mikrovlnné trouby s grilem. Na udržované zahradě najdete zahradní jezírko, saunu, zahradní domek o velikosti 6 × 3 m i retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu 3 000 litrů určenou k zalévání zahrady.

Dům nabízí velmi variabilní možnosti využití. V horní ložnici je již připravena instalace pro případné vybudování další kuchyňské linky včetně rozvodů elektřiny a odpadů. Díky tomu lze nemovitost upravit na dva plnohodnotné byty a samostatný apartmán. V případě potřeby je možné vyřešit i samostatný vstup do horní části domu pomocí venkovního schodiště z boční strany objektu.

Technicky je dům řešen s důrazem na úsporný provoz a komfort bydlení. Vytápění je zajištěno třemi způsoby - hlavním zdrojem je nízko kondenzační plynový kotel Vaillant, dále chytrý elektrokotel jako záložní varianta a krbová kamna pro příjemnou atmosféru i doplňkové vytápění. Dům disponuje celkem třemi koupelnami a čtyřmi WC. PENB bude dodán. Nemovitost je napojena na obecní vodovod i kanalizaci a je ve velmi dobrém technickém stavu bez nutnosti zásadních investic. Kvalitní stavební provedení, promyšlené dispoziční řešení a atraktivní lokalita činí z této nabídky ideální kombinaci komfortního bydlení, rekreačního využití i zajímavé investiční příležitosti v jedné z nejvyhledávanějších oblastí jižních Čech.