

# ROI ESTATE

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 06741

## Prodej rodinného domu 155 m<sup>2</sup>, Žabčice

U Rybníka, 66463, Žabčice



### Neuvedeno za nemovitost

info v RK, + rezervační  
poplatek, bez poplatků,  
včetně provize, včetně  
právního servisu



Vyřizuje

**Patricia Geratová**

**Tel.:** +420 777 480 400

**GSM:** +420 778 457 177

**E-mail:**

[patricia.geratova@vitom.cz](mailto:patricia.geratova@vitom.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	rohový	<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>	210 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	155 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	2254 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1541 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Bezbarierový přístup; Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte nemovitost s duší, kterou si můžete přetvořit přesně podle vlastních představ? Nebo jste investor, který hledá výjimečný pozemek pro realizaci nového projektu? Exkluzivně vám nabízíme rodinný dům v klidné slepé ulici s malebným výhledem na místní rybník v žádané lokalitě Žabčice.

Dům s historií a prostorem pro vaše vize

Hlavní budova s historií dlouhou cca 100 let (s 70 let starou přístavbou) nabízí poctivou konstrukci, která čeká na svou novou etapu. Aktuální dispozice 4+1 o výměře 155 m<sup>2</sup> poskytuje dostatek prostoru pro rodinné bydlení.

Hlavní benefity a investiční potenciál:

Rozšíření bydlení: Podle územního plánu je možné dům rozšířit o podkrovní nástavbu a výrazně tak zvětšit obytnou plochu.

Investiční příležitost: Díky velkorysému pozemku a uliční šíře se nabízí možnost rozdělení a výstavby dvojdomu (dvě bytové jednotky).

Tradiční stodola (stáří cca 80 let) - Stavba, která přirozeně rozděluje zahradu a nabízí široké spektrum využití - ideální pro stavbu domácího wellness, dílny, kreativního ateliéru nebo stylové klubovny. U vchodu na dvorek se navíc nachází praktický přístřešek.

Dům je průběžně udržovaný, s několika vylepšeními z uplynulých let: Okna: V roce 2010 byla instalována nová plastová okna, Komín je kompletně vyvločkován v roce 2023, včetně provedené kontroly a čištění. Střecha stará cca 30 let, podlahy cca 20 let.

Vlastní studna přímo v domě a kopaná studna na zahradě (užitková voda).

Tato nemovitost v sobě spojuje klid venkovského života, romantiku výhledu na rybník a obrovský rozvojový potenciál. Je ideální volbou pro ty, kteří chtějí budovat hodnotu vlastníma rukama, nebo pro investory hledající prémiový pozemek v Žabčicích.

Přijďte se přesvědčit o jedinečné atmosféře tohoto místa osobně. Pro více informací a sjednání termínu prohlídky mě neváhejte kontaktovat.