



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 2679

## Rodinný dům s podkrovím, dvorem a výjimečnou polohou jen pár kroků od Labe - Žalhostice

Žalhostice



**5 450 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Petr Jůza**

**Tel.:** +420 602 690 710

**GSM:** +420 602 690 710

**E-mail:**

[petr.juza1@email.cz](mailto:petr.juza1@email.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	rohový	<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>	80 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	110 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Plyn:</b>	Plynovod
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně ne hospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Rodinný dům s podkrovím, dvorem a výjimečnou polohou jen pár kroků od Labe - Žalhostice

Hledáte místo, kde budete mít přírodu doslova za domem, a přitom skvělou dostupnost do města i do Prahy? Pak vás zaujme tento útulný rodinný dům v obci Žalhostice, která patří k nejvyhledávanějším lokalitám v okolí Litoměřic.

Dům nabízí dispozici 3+kk. V přízemí se nachází obytné místnosti s kuchyňským koutem, koupelna, samostatné WC a vstupní chodba.

Dominantou domu je prostorné zateplené podkroví o výměře přibližně 36 m<sup>2</sup>, které slouží jako obytný prostor. Díky své velikosti nabízí možnost dalšího rozdělení a vybudování další ložnice či pracovny, aniž by bylo nutné zasahovat do střechy.

**Reality Wrightová & Partner, s.r.o.** Kurta Konráda 2445/7, 190 00 Praha 9 - Libeň, Tel.: +420 725 293 135, E-mail: [wrightovaapartner@realitywap.cz](mailto:wrightovaapartner@realitywap.cz), web: [www.realitywap.cz](http://www.realitywap.cz)

V případě potřeby lze z přilehlé půdy zřídit vestavbou další místnost o velikosti 10-13 m<sup>2</sup>. Střecha byla rekonstruována přibližně před 15 lety a dům je vybaven plastovými okny. Vytápění zajišťuje moderní plynový kotel starý přibližně čtyři roky.

Nemovitost je napojena na obecní vodovod i veřejnou kanalizaci.

Velkým bonusem je uzavřený dvůr poskytující naprosté soukromí o velikosti zhruba 80 m<sup>2</sup>. Součástí dvora je zahradní krb, dílna a bývalé hospodářské stavby (chlívky), které lze využít jako sklad, dílnu nebo prostor pro další realizaci podle vlastních představ. Majitel navíc dlouhodobě využívá navazující zahrádku za domem (o velikosti 100 m<sup>2</sup>). Přístup na ni vede pouze přes tento pozemek, což vytváří příjemný pocit soukromí a dalšího venkovního prostoru. Jedním z největších lákadel této nemovitosti je její poloha.

Přímo naproti domu se nachází dětské hřiště a venkovní posilovna.

Ve vzdálenosti 30 metrů od domu prochází oblíbená cyklostezka podél řeky Labe, ideální pro cyklistiku, běh i procházky. Jen asi 100 metrů od domu se rozprostírá břeh Labe a přírodní tůň s lekníny, které vytvářejí jedinečné místo pro odpočinek v každém ročním období.

Místo je ideální pro rybáře nebo projíždky na loďce.

Obec Žalhostice nabízí příjemné bydlení s kompletní občanskou vybaveností. Nachází se zde mateřská škola, základní škola i vlaková zastávka vzdálená přibližně 300 metrů od domu. Do sousedních Litoměřic i Lovosic dojedete během několika minut.

V Lovosicích je navíc vlakové nádraží s rychlými spoji do Prahy.

Výborná je také dostupnost na dálnici D8, která umožňuje pohodlné dojíždění směrem na Prahu i Ústí nad Labem (vzdálenost dálničního nájezdu je 7 km).

Tento dům představuje ideální volbu pro rodinu, pár i všechny, kteří hledají klidné bydlení v blízkosti přírody, ale zároveň nechtějí přijít o výbornou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.