

## Prodej prostorného rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami v Heřmanicích u Žandova

Žandov



### Rezervace



Vyřizuje

**Bc. Radka Vaňková**

**Tel.:** +420 487 710 968

**GSM:** +420608511693

**E-mail:**

[radka.vankova@re-max.cz](mailto:radka.vankova@re-max.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>	240 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	296 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	2151 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	12 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	neupravená
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Odpad:</b>	ČOV pro celý objekt
<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit; Kabelová televize	<b>Energetická náročnost:</b>	E - Nehospodárna

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s velkým pozemkem o rozloze 2 151 m<sup>2</sup> v klidné obci Heřmanice u Žandova. Do České Lípy to máte cca 15 minut automobilem, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Do Prahy je to pak 85 km (cca 1,5 hodina cesty autem). Tato nemovitost je ideální volbou pro vícegenerační bydlení, kombinaci bydlení a pronájmu nebo jako investice do nemovitosti. Dům je rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky, z nichž každá má vlastní vchod, což zajišťuje maximální soukromí a široké možnosti využití.

Horní byt prošel v roce 2008 rekonstrukcí. Byly zde vyměněny elektrické rozvody, instalovány nové příčky, provedeno

zateplení stropu a veškeré rozvody vody byly obnoveny, položeny nové podlahy. Dispozice zahrnuje otevřený prostor propojující kuchyň s obývacím pokojem, prostornou koupelnu a tři samostatné pokoje. Z obývací části je navíc přístup na půdu (152 m<sup>2</sup>). Dolní byt byl zrekonstruován v roce 2018, kdy byly odizolovány podlahy, vyměněny elektrické a vodovodní rozvody a zmodernizována dispozice. Tento byt zahrnuje kuchyň spojenou s obývacím pokojem, menší koupelnu a ložnici. Přes chodbu se nachází další větší pokoj, který je možné rozdělit příčkou na dvě menší místnosti nebo přizpůsobit dle vlastních potřeb.

Dům je vybaven dřevěnými eurookny, v přízemí jsou některá okna plastová. Vytápění zajišťuje moderní tepelné čerpadlo, instalované v roce 2018, na které se vztahuje záruka do roku 2025. Střecha, od společnosti KM Beta, byla kompletně vyměněna v roce 2010 a záruka platí až do roku 2030. K dalším modernizacím patří čistička odpadních vod z roku 2020, omyvatelná fasáda z roku 2021 a nové rozvody topení s radiátory. Součástí pozemku je i garáž na zahradní techniku, přístřešek pro dvě auta a pergola pro příjemné posezení. Na zahradě se nachází menší sklep.

Půdorysné dispozice domu jsou patrné z přiložených vizualizací a zároveň si můžete celý dům projít prostřednictvím 3D Virtuální prohlídky. Zde je odkaz na druhou bytovou jednotku umístěnou v přízemí:  
<https://my.matterport.com/show/?m=So6Q884xg5v>

Díky své poloze nabízí nemovitost dostatek soukromí. Sousedé jsou umístěni níže pod pozemkem a jedná se převážně o rekreační chatky/chalupy bez stálých obyvatel. Dolní byt byl v minulosti úspěšně krátkodobě pronajímán přes platformu Megaubytko, což z něj dělá skvělou příležitost pro další investiční využití.

Ozvěte se nám a domluvíme se na dalším postupu případně na osobním setkání v Heřmanicích. Před samotnou prohlídkou nemovitosti je vyžadována informace o připravenosti k úhradě kupní ceny. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.