

## Prodej rodinného domu 497 m<sup>2</sup>, České Budějovice - České Budějovice 2

České Budějovice 2, České Budějovice



**Neuvedeno**  
za nemovitost

Možnost jednání o ceně



Vyřizuje

**Karel Šandera**

**Tel.:** 722 822 722

**GSM:** +420721254882

**E-mail:**

[sandera@rkstejskal.cz](mailto:sandera@rkstejskal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	211 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	497 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1655 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1444 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme exkluzivní rodinnou vilu v prestižní a klidné části Českých Budějovic - Švábův Hrádek. Tento moderní dům s užitnou plochou 497 m<sup>2</sup> plus vytápěná zimní zahrada 33 m<sup>2</sup> byl zkolaudován v roce 2018 a nabízí luxusní bydlení pro náročné. Nemovitost se nachází na rovinatém pozemku, který zahrnuje pečlivě udržovanou zahradu se soukromým jezírkiem plným dospělých ryb a bohatou ovocnou zahradou. Prostorné terasy s mimořádným výhledem na celé město a okolní zeleň nenechají nikoho lhostejným.

Dům je rozdělen do tří podlaží a poskytuje maximální komfort pro rodinné bydlení. V suterénu se nachází kancelář (pracovna), technická místnost, kotelna, úložné prostory a velká hala o rozloze celkem 82 m<sup>2</sup>, izolovaná od soukromé

plochy, která může být použita jako tělocvična nebo velká garáž nebo jako místnost pro komerční účely.

Hlavní obytná část v 1. nadzemním podlaží se pyšní prostornou vstupní halou, která plynule navazuje na obývací pokoj a zimní zahrady. Útulná a prostorná kuchyně s jídelnou je vybavena špičkovými spotřebiči a nabízí dostatek prostoru pro rodinné stolování. Na stejném podlaží se nachází také obývací pokoj nebo pokoj pro hosty a koupelna se sprchovým koutem.

Podkroví je vyhrazeno soukromé části domu. Dominantou je dvě ložnice, každá o rozměrech 53,5 m<sup>2</sup>, které mají vlastní šatny. Z balkonů je nezapomenutelný výhled na staré město a park Stromovka. Dále zde nalezneme další prostornou a prosluněnou koupelnu s vanou.

Veškeré dřevěné konstrukce a prvky, všechny stupně schodiště, interiérové dveře a kuchyňská linka jsou vyrobeny výhradně z přírodního masivního modřínu, dubu, buku nebo smrku ve střešních trámech.

Vytápění zajišťuje dvouokruhový centrální domovní kotel s okamžitým přívodem teplé vody do jakéhokoli kohoutku v koupelně nebo kuchyni na jakémkoli patře a energeticky úsporné tepelné čerpadlo CTC EcoAir 420, na které je záruka do roku 2027.

Díky kvalitní izolaci a moderním technologiím spadá nemovitost do energetické třídy B, což garantuje efektivní a úsporný provoz.

V celém domě je vedeno podlahové vytápění a automatické řízení teploty, což vám zaručuje absolutní pohodlí v každém ročním období.

Lokalita nabízí klidné a bezpečné bydlení s výbornou dostupností do centra Českých Budějovic. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost včetně škol, školek, obchodů, restaurací i sportovišť. Milovníci přírody ocení blízkost parků a cyklostezek.

Tato výjimečná vila představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají luxusní a prostorné bydlení na prestižní adrese.