

## Unikátní šumavská usedlost u Lipna (Frýdava) - 3 byty s možností rozšíření

Frýdava, 38273, Přední Výtoň



**20 990 000 Kč**  
za nemovitost

Včetně provize RK,  
právního servisu a  
advokátní úschovy



Vyřizuje

**Jana Rušidi**

**Tel.:** +420 604494023

**GSM:** +420 604494023

**E-mail:**

[reality@janarusidi.cz](mailto:reality@janarusidi.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	kamenná
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	283 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	419 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1761 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	polosamota	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** V srdci chráněné krajinné oblasti Šumava, v malebné obci Frýdava, cca 224 m od vody, na jižním břehu lipenského jezera, nabízíme k prodeji výjimečnou nemovitost složenou ze dvou na sebe navazujících kamenných domů. Dům se nachází v krásné přírodě na polosamotě u lesa a nabízí naprostý klid, soukromí a jedinečnou atmosféru. V bezprostřední blízkosti pozemku se vine potok, který podtrhuje výjimečný charakter této nemovitosti. Nemovitost je ideální pro vícegenerační bydlení, jako investiční příležitost s možností provozování penzionu, retreat centra nebo jako stylové rekreační sídlo.

Celková užitná plocha činí 419 m<sup>2</sup>. Objekt je aktuálně rozdělen na tři samostatné bytové jednotky. V případě změny dispozice by bylo možné vybudovat další 2 byty. Další významný rozvojový potenciál nabízí možnost přístavby patra na levém domě, čímž by mohlo vzniknout až 6 bytových jednotek o celkové ploše cca 500 m<sup>2</sup> and sup2; Současné uspořádání: Byt (A) o dispozici 2+1 s podkrovím má užitnou plochu 172 m<sup>2</sup>. Byt (B) o dispozici 2+1 v přízemí má plochu 64,9 m<sup>2</sup>. Byt (C) o dispozici 2+1 s půdou a dílnou nabízí 182 m<sup>2</sup> užitné plochy. Na rozlehlém pozemku o výměře 1 761 m<sup>2</sup> se za domem nachází větší zázemí pro praktické využití i odpočinek: pergola o velikosti 16 m<sup>2</sup>, přístavek 19,2 m<sup>2</sup> a dva samostatné dřevníky (22 m<sup>2</sup> a 18 m<sup>2</sup>). Před domem pak najdete prostorné kaskádovité terasy o výměře přes 150 m<sup>2</sup>, ideální pro posezení s výhledem.

Interiéry všech bytových jednotek jsou zařízeny s citem pro detail a historický kontext domu. Kombinace původních trámových stropů, kamenných stěn a stylového dřevěného nábytku vytváří neopakovatelnou atmosféru, ve které se spojuje venkovský styl s pohodlím. Dům byl udržován s respektem k tradici, přičemž je plně funkční a v současné chvíli je v trvalém užívání.

Zdivo objektu je kamenné, střecha sedlová. Vytápění zajišťuje společný zplynovací kotel na dřevo a samostatné elektrokotle v každém z domů, vše napojeno na teplovodní radiátory. Objekt je napojen na pramenitou vodu z jímky zásobované lesním pramenem, přičemž přívod vody je zajištěn věcným břemenem. Druhým zdrojem vody bude nově vrtaná studna, která je aktuálně ve výstavbě a bude dokončena před prodejem. Odpady jsou svedeny do vyvážecí betonové jímky (možnost napojení na veřejnou kanalizaci). Přístup k nemovitosti je zajištěn z obecní komunikace. Na pozemku je dostatek místa pro parkování několika vozidel.

Dům se nachází v evropsky významné lokalitě, přímo v CHKO Šumava a ptačí rezervaci. V bezprostřední blízkosti je les, potok, okolní prostředí je tiché, čisté a ideální pro milovníky přírody. Frýdava leží na pravém břehu Lipna, naproti Frymburku, a je známá přívozem, přístavištěm, cyklostezkami a množstvím turistických tras. Rakousko je vzdálené 5 km, Německo 32 km. Do Skiareálu Hochficht pojedete 30 minut.

Energetická náročnost budovy dle průkazu PENB je třída D.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.