

## Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou v centru Horních Věstonic v srdci Pálavy

Lípová, 69181, Horní Věstonice



**5 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Jan Hrnčíř**  
Tel.: 224 919 013  
GSM: 603 270 707  
E-mail:  
[jan.hrncir@akropolisreality.cz](mailto:jan.hrncir@akropolisreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	135 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	768 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	centrum obce	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej rodinného domu 3+1 s půdou vhodnou k vestavbě o zastavěné ploše 135 m<sup>2</sup> se zahradou 633 m<sup>2</sup> v centru Horních Věstonic v srdci Pálavy - ideální pro bydlení i podnikání. Celková plocha pozemku činí 768 m<sup>2</sup>.

Součástí prodeje rodinného domu je také zahrada, jejíž zadní část tvoří samostatné stavební místo cca 275 m<sup>2</sup>, s možností zastavění přibližně 130 m<sup>2</sup> - ideální pro výstavbu rodinného domu o velikosti cca 4+1.

Hledáte místo, kde se snoubí kouzlo vinařské obce, klid venkova a zároveň prostor pro vlastní podnikání či další výstavbu?

Právě pro vás nabízíme rodinný dům 3+1 s verandou a půdou vhodnou k vestavbě, doplněný o zahradu se samostatným přístupem z hlavní ulice, v samotném centru Horních Věstonic - obce s dlouhou vinařskou tradicí, jen pár minut od Mikulova.

Dům je postavený z plných cihel, v dobrém statickém stavu, ale určený k rekonstrukci - a to je jeho největší výhoda. Můžete si jej upravit přesně podle svých představ - ať už jako útulné bydlení, rekreační objekt, nebo třeba malý penzion, vinotéku či prodejní místo s přímým vstupem z hlavní ulice.

Velkým benefitem je právě zadní část zahrady, která je dle územního plánu vedena jako smíšené obytné území a díky samostatnému přístupu nabízí možnost výstavby dalšího rodinného domu. To z této nemovitosti dělá výjimečnou investiční příležitost - ideální kombinaci vlastního bydlení a dalšího rozvojového potenciálu.

Technické parametry potěší každého, kdo plánuje rekonstrukci bez nutnosti začínat od nuly:

Dům má plynový kotel (cca 3 roky starý) s termostatem, nové radiátory Korado (2024), bojler na elektřinu, připojení na všechny sítě včetně optického kabelu.

Rozvody topení jsou ocelové, elektroinstalace částečně v mědi (na verandě).

Okna jsou plastová z roku 2010, podlahy betonové, v kuchyni dřevěná prkenná podlaha s izolací.

Nechybí dva komíny (jeden vhodný pro napojení digestoře, druhý možné využít pro krbová kamna) a půda je vysoká a vhodná pro další obytnou vestavbu.

Pozemek je dle územního plánu veden jako plocha občanské vybavenosti a smíšené obytné území, takže zde lze kromě bydlení realizovat i podnikatelské záměry - například penzion, menší kavárnu, vinotéku, prodejní stánek či dílnu.

Horní Věstonice leží v srdci Pálavy - oblíbené destinace vinařů, cyklistů a turistů. Obec má krásnou atmosféru, výhledy na vinohrady a výbornou dostupnost do Mikulova (5 km) i Brna (40 km).

Ať už hledáte dům k přestavbě, investiční příležitost nebo kombinaci bydlení, podnikání a další výstavby, tato nabídka stojí za pozornost.

Neváhejte se ozvat - rádi vám nemovitost osobně ukážeme a představíme možnosti jejího využití.