

## Prodej rodinného domu s kavárnou a obytnými pokoji v Žabčicích

66463, Žabčice



**9 544 100 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Jan Vystoupil, MRE**

**Tel.:** 608 940 651

**GSM:** +420 774 999 016

**E-mail:**

[jan.vystoupil@jrsreal.cz](mailto:jan.vystoupil@jrsreal.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	řadový	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	240 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1034 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	26 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům cca 240 m<sup>2</sup> s širokými možnostmi využití v obci Žabčice, který v sobě spojuje pohodlné bydlení, podnikatelský potenciál i dostatek prostoru pro relaxaci. Dům prošel v roce 2019 rekonstrukcí a kolaudací pro provoz kavárny. Dispozice je však navržena tak, aby bylo možné s minimálními náklady objekt snadno upravit zpět na plnohodnotné rodinné bydlení.

Nemovitost nabízí velkorysé vnitřní prostory - několik pokojů, kuchyni, sociální zázemí i technické místnosti. Součástí je také dílna, hospodářské stavení a rozsáhlé sklepní prostory o celkové výměře cca 26 m<sup>2</sup>, včetně vinného sklepa. Dům disponuje také průjezdem, který umožňuje pohodlný přístup do uzavřeného dvora a následně do zahrady, na kterou je možný vstup i ze zadní části pozemku. Velkým benefitem je zahradní přístřešek a další venkovní zázemí, které nabízí ideální prostor pro odpočinek, rodinné aktivity nebo podnikání. Nechybí ani udírna, která potěší milovníky domácích specialit. Rovná střecha nad částí domu slouží jako pochozí terasa. Technický stav domu je dobrý. V přední části se nachází dřevěné podlahy a stropy s přiznanými trámy, které dodávají interiéru osobitý charakter. Vytápění je řešeno krbem a plynem. Střecha nad zadní částí domu má zcela novou střechu včetně krovů a plechové krytiny, realizovanou před dvěma lety. Dům je napojen na obecní vodovod, zároveň je k dispozici vlastní studna s možností přepínání mezi oběma zdroji vody. Voda ze studny je využívána také k zalévání zahrady a je rozvedena po celé její délce. Lokalita nabízí výbornou občanskou vybavenost - přímo přes silnici se nachází obchod, v docházkové vzdálenosti do 100 metrů je školka i škola. Pošta a lékaři jsou vzdáleni přibližně 20 metrů. Autobusová zastávka je 1 minutu chůze a vlakové nádraží cca 5 minut. Do Brna se dostanete vlakem i autem přibližně za 20 minut. V okolí je také sportovní hala, fotbalové hřiště a tenisové kurty. Tato nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají kombinaci bydlení a podnikání, případně prostorný dům s potenciálem úprav dle vlastních představ. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.