

## Rodinný dům 4+kk s výhledem na zámek Žleby a velkým potenciálem

Školní, 28561, Žleby



### 6 690 000 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>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	362 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	218 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1495 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepu:</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; autobus	<b>Voda:</b>	Místní zdroj vody
<b>Telekomunikace:</b>	Internet	<b>Topení:</b>	Lokální - elektrické
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji atypický rodinný dům o dispozici 4+kk, situovaný v malebné obci Žleby, s jedinečným výhledem na Zámek Žleby. Dům je zasazen do svahu a díky své poloze nabízí naprosto výjimečné výhledy do údolí právě směrem na zámek. Celková plocha nemovitosti včetně terasy (24m<sup>2</sup>) a balkónu (4,9m<sup>2</sup>) činí 247 m<sup>2</sup>.

Nemovitost prošla změnou dispozice, při které byl její vnitřní prostor otevřen a rozšířen. Nové uspořádání tak vytváří vzdušný a moderní celek s jedinečnou atmosférou. Dům má tři podlaží a jeho dispozice je nejen originální, ale zároveň i velmi praktická a nabízí dostatek prostoru pro velkou rodinu.

První a druhé nadzemní podlaží prošly zásadní modernizací. Dominantou je otevřený obytný prostor s kuchyní, který propojuje první a druhé podlaží a dodává interiéru nevšední industriální charakter s výraznými architektonickými prvky. Celý prostor působí velkoryse, světle a zároveň velmi útulně. Součástí prvního nadzemního podlaží jsou dále dva samostatné pokoje a praktická šatna, které poskytují dostatek soukromí i úložného prostoru. Z obývací části je přímý vstup na balkon o velikosti 5 m<sup>2</sup> a z kuchyně pak na prostornou terasu, která čeká na dokončení. Z obou těchto míst se otevírá okouzlující výhled na zámek a okolní krajinu, který dodává tomuto místu skutečně výjimečnou atmosféru.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází otevřený prostor navazující na obytnou část, který může sloužit jako pracovní, relaxační zóna či další prostor. Dále je zde jeden samostatný pokoj. Toto podlaží tvoří klidovou část domu a nabízí dostatek soukromí pro členy domácnosti.

Dům nabízí prostornou koupelnu se sprchovým koutem a přípravou na vanu. Toaleta v koupelně je již dokončena, druhá toaleta je těsně před dokončením.

Suterén o výměře 58 m<sup>2</sup> je v původním stavu a představuje velký potenciál pro další využití. Díky samostatnému vstupu ze zahrady i propojení s interiérem domu nabízí široké možnosti. Může zde vzniknout například ateliér, zázemí pro podnikání, fitness, či jiné prostory dle individuálních potřeb.

Dům prošel významnou modernizací včetně rekonstrukce elektroinstalace a je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění je řešeno elektrokotlem s podlahovým vytápěním v hlavním obytném prostoru a s radiátory v 2.NP. Štítek energetické náročnosti se nyní zpracovává, proto prozatím uvádíme tř. G. Nemovitost se nachází v památkově chráněné oblasti, čemuž odpovídají i použité materiály a vzhled. Plastová okna jsou stylově členěná a střecha je nová, z pálených tašek v předepsaném odstínu. Přístupová cesta je obecní.

Zastavěná plocha činí 362m<sup>2</sup>, zahrada kolem domu je o výměře 199 m<sup>2</sup> a nabízí dostatečný prostor pro odpočinek či menší zahradní úpravy. Dále k domu náleží svažité pozemek pod domem (přes obecní cestu) o rozloze 934m<sup>2</sup>, který je v současnosti porostlý náletovou zelení. Jeho využití závisí na představách nového majitele.

Obec Žleby nabízí dobrou občanskou vybavenost. V docházkové vzdálenosti se nachází škola, školka i obchody. Výborná je také dopravní dostupnost, a to jak autobusovým spojením směrem na Čáslav, tak i vlakem.

Tato nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají domov s osobitým charakterem, krásnými výhledy a potenciálem dalšího rozvoje. Díky své dispozici je vhodná pro rodinné bydlení i kombinaci bydlení s podnikáním.