

## Prodej prostorného rodinného domu v obci Janov u Nového Boru

47301, Janov, Nový Bor



**10 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Pavel Nechutný**

**Tel.:** +420 800 888 533

**GSM:** +420 604 723 312

**E-mail:**

[pavel.nechutny@vdfreality.cz](mailto:pavel.nechutny@vdfreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	350 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1184 m <sup>2</sup>
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s potenciálem vícegeneračního bydlení v obci Janov u Nového Boru, v atraktivní lokalitě nedaleko přírody a vyhledávaných turistických míst. Nemovitost vznikla postupnou přístavbou k původnímu domu a dnes nabízí velmi zajímavé dispoziční řešení vhodné jak pro početnější rodinu, tak i pro kombinaci vlastního bydlení a investičního využití. Součástí prodeje je také prostorný pozemek o celkové výměře 1 884 m<sup>2</sup>, který poskytuje dostatek soukromí, prostoru pro relaxaci i další možné využití.

Dům disponuje několika samostatně užívanými obytnými částmi se společným technickým zázemím. V přízemí se nachází bytová jednotka 2+1 s garáží a dále samostatný pokoj s možností přímého vstupu na terasu. V prvním nadzemním podlaží jsou situovány dvě bytové jednotky o dispozici 3+1 se společnou prostornou terasou, která nabízí nádherný výhled do okolní přírody, na vyhlídku Chata Stráž i Lesní divadlo. Další potenciál nabízí půdní prostor, který může sloužit k vybudování obytného podkroví nebo dalších místností dle potřeb nového majitele.

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě – městský vodovod, kanalizaci i elektřinu. Vytápění je řešeno centrálně moderním kotlem na dřevo splňujícím aktuální emisní normy EU, na jehož pořízení byla čerpána dotace.

Součástí systému jsou radiátory ve velmi zachovalém stavu. Rozvody vody a část technického zázemí jsou původní, dům je však průběžně udržovaný a plně funkční.

Jedna z obytných částí prošla postupnými úpravami včetně dodatečného zateplení polystyrenem v kombinaci s palubkovým obložím, což výrazně přispívá k lepším tepelně-izolačním vlastnostem domu a vyššímu komfortu bydlení. Nemovitost kombinuje původní konstrukce se zděnou přístavbou realizovanou na základě řádné stavební dokumentace a kolaudačního rozhodnutí.

Velkou výhodou domu je jeho variabilita. Díky dispozici je vhodný například pro dvougenerační bydlení, soužití širší rodiny, případně kombinaci vlastního bydlení s pronájmem jednotlivých částí. Praktické řešení umožňuje efektivní rozdělení provozních nákladů mezi jednotlivé části domu.

Pozemek kolem domu poskytuje dostatek soukromí, prostoru pro relaxaci, zahradničení i další využití dle představ budoucího majitele. Lokalita zároveň nabízí klidné bydlení v blízkosti přírody, turistických tras a vyhledávaných výletních míst.

Hlavní výhody nemovitosti:

- možnost vícegeneračního bydlení
- několik samostatně využitelných obytných částí
- garáž a terasa s výhledem do přírody
- půdní prostor s potenciálem další vestavby
- napojení na městský vodovod a kanalizaci
- moderní kotel na dřevo splňující EU normy
- částečné zateplení domu
- kompletní stavební dokumentace a kolaudace
- možnost kombinace vlastního bydlení a investice
- klidná lokalita v blízkosti přírody a turistických cílů

Nemovitost představuje zajímavou příležitost pro klienty hledající prostorné bydlení s potenciálem dalšího rozvoje a úprav dle vlastních představ.

Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.