

**Areál zemědělské usedlosti, Letov 732m<sup>2</sup>,  
pozemky 14.444m<sup>2</sup>**

Podbořany

**Neuvedeno**

za nemovitost

cena u makléře

|                          |                      |                              |                                  |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zastavěná plocha:</b> | 1017 m <sup>2</sup>  | <b>Užitná plocha:</b>        | 732 m <sup>2</sup>               |
| <b>Plocha parcely:</b>   | 14444 m <sup>2</sup> | <b>Počet podlaží v domě:</b> | 2                                |
| <b>Druh objektu:</b>     | smíšená              | <b>Stav objektu:</b>         | dobrý                            |
| <b>Umístění objektu:</b> | centrum obce         | <b>Doprava:</b>              | autobus                          |
| <b>Komunikace:</b>       | asfaltová            | <b>Elektřina:</b>            | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V |
| <b>Voda:</b>             | Vodovod              | <b>Telekomunikace:</b>       | Internet                         |
| <b>Odpad:</b>            | ČOV pro celý objekt  |                              |                                  |

**POPIS NEMOVITOSTI:** INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST: Areál Letov - 1,5 ha s neomezeným potenciálem u D6 Nabízíme k prodeji unikátní strategický celek v obci Letov (Podbořany), který představuje ideální kombinaci rozvojového území, hotové infrastruktury a výjimečné logistiky. Díky aktuálnímu územnímu plánu a technickému stavu jde o aktivum s okamžitou přidanou hodnotou.

Klíčové parametry:

- Celková plocha: 14 444 m<sup>2</sup> ucelených pozemků v intravilánu.
- Zastavěná plocha: 732 m<sup>2</sup> (hlavní objekt + hospodářské budovy).
- Lokalita: 10 min od dálnice D6 (Praha - Karlovy Vary), 2 min od silnice I/27 (Plzeň - Most).
- Stav: hlavní budova po rekonstrukci střech, osazena izolačními trojskly, zateplený strop nad 2.NP, vytápěno automatickým kotlem.

Územní plán: Maximální variabilita (Bydlení &amp; Hospodářství)

Nemovitost je dle ÚP určena pro bydlení s vysokým podílem hospodářské složky. To investorovi umožňuje realizovat široké spektrum projektů bez nutnosti zdlouhavých změn v územním plánování:

- Rezidenční development: Bytové a rodinné domy, individuální i hromadná rekreace.
- Ubytování a služby: Penzion, hotel, stavby pro veřejné stravování, maloobchod či administrativu.
- Sociální a zdravotnický sektor: Stavby pro zdravotnictví, školství či sociální služby (např. senior centrum).
- Výroba a řemesla: Zemědělská a řemeslná výroba, logistické zázemí.

Dle ÚP:

Hlavní využití: Bydlení doplněné nerušícími funkcemi s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba).

Přípustné využití území, činnosti a stavby: bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, individuální rekreace, hromadná rekreace, stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní, administrativa, objekty integrovaného záchranného systému, sportovní stavby, stavby pro přechodné ubytování, stavby pro veřejné stravování, stavby pro maloobchod, odstavná a parkovací stání, komunikace místní, účelové a pěší, sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury, zeleň, zahrady. Další podmíněně přípustným využití.

Infrastruktura a Logistika:

- Dvojité přístupy: Areál má dvě nezávislé příjezdové cesty. Přední (reprezentativní) z návsi a zadní (provozní) pro zásobování a těžkou techniku.

- Vysoká nosnost: Dvůr je osazen pojezdovou dlažbou dimenzovanou pro těžká vozidla.
- Technická soběstačnost: Vlastní ČOV pro 14 osob s retencí, studna na pozemku.
- Ready-to-build: K dalším objektům v areálu jsou již v nezámrzné hloubce vyvedeny přípojky vody a elektřiny – výrazná úspora času i nákladů při expanzi.

#### Investiční potenciál:

Areál umožňuje kombinovat více toků příjmů – například vybudování nájemního bydlení v hlavní budově při současném využití rozlehlých pozemků pro komerční výstavbu, glamping nebo lehkou výrobu. Rozestavení objektů, jejich struktura a umístění přímo ve středu obce dodávají objektu unikátní charakter pro prémiové projekty.

Podobné komplexy v takto strategické poloze a s takto flexibilním využitím se na trhu objevují zřídka. Přijďte prozkoumat potenciál areálu Letov osobně. Volejte/pište kdykoli.



Vyřizuje

**Ing. Veronika Machová**

**Tel.:** 739 500 617

**GSM:** +420776832038

**E-mail:** [veronika.machova@re-max.cz](mailto:veronika.machova@re-max.cz)