

## Prodej, rodinný dům, Heřmanice u Žandova

## Rezervace

Žandov

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	206 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	290 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	603 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	357 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce	<b>Doprava:</b>	silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** REZERVOVÁNO. Exkluzivně nabízím k prodeji výjimečný dům v obci Heřmanice u Žandova, který byl postaven v roce 1904 jako místní škola. Jedná se o poutavou historickou stavbu s autentickým charakterem, silnou atmosférou a nadstandardními prostory, které dnes představují mimořádnou příležitost pro rekonstrukci dle vlastních představ. Součástí prodeje je kompletní projektová dokumentace, takže nový majitel může plynule navázat a zahájit přeměnu objektu na komfortní rodinné bydlení nebo jiný zamýšlený záměr.

Dům stojí na pozemku o zastavěné ploše 206 m<sup>2</sup>. Celkově nabízí velkorysá dispoziční řešení rozdělené do několika podlaží. Ve sklepech se nachází mimo jiné studánka s vlastní vodou, což je dnes již ojedinělý a velmi zajímavý prvek. Přizemí o ploše přes 140 m<sup>2</sup> tvoří zejména dílna s potenciálem přestavby na garáž, dále skladové a technické prostory a samostatné WC. V patře je situována bytová jednotka 4+1 o výměře téměř 150 m<sup>2</sup> s prostornými pokoji, která může po rekonstrukci nabídnout rodinné bydlení. Nad tím vším se nachází rozsáhlá půda o ploše více než 212 m<sup>2</sup>, která přímo vybízí k vestavbě další bytové jednotky, ateliéru nebo například ubytovacích prostor.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, k dispozici je zároveň vlastní studna i zmíněná studánka ve sklepech. Odpad je řešen jímkou. Elektrina je v provedení 220/380 V, internet je dostupný prostřednictvím DSL. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, který aktuálně není zapojen. Přístup k domu je zajištěn po obecní zpevněné komunikaci, parkování je možné přímo před domem nebo lze využít potenciál přestavby dílny na garáž.

Tato nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, což však zároveň představuje její největší výhodu - nový majitel není limitován kompromisy předchozích úprav a může objekt přetvořit přesně podle svých potřeb. Díky svému rozsahu a dispoziční flexibilitě je vhodná nejen pro rodinné bydlení, ale také pro kombinaci bydlení s podnikáním, například formou dílny, ateliéru, kanceláří či menší provozovny.

Heřmanice u Žandova nabízejí klidné venkovské prostředí obklopené přírodou, přičemž dobrá dostupnost do Žandova, České Lípy i Nového Boru zajišťuje praktické napojení na občanskou vybavenost. Lokalita je ideální pro ty, kteří hledají soukromí, prostor a potenciál.

Jedná se o unikátní historický objekt s výrazným potenciálem. Pokud hledáte nemovitost, která nabízí reálnou investiční příležitost, rád vám ji osobně představím při prohlídce.



Vyřizuje

**Ondřej Špaček**

**Tel.:** 793 987 434

**GSM:** 793987434

**E-mail:** [info@euroreality.info](mailto:info@euroreality.info)