



Prodej - Komerční prostory

číslo zakázky: N04244

## Prodej domu s potenciálem pro podnikání - centrum Horních Věstonic, Pálava

**5 700 000 Kč**  
za nemovitost

Lípová, 69181, Horní Věstonice

<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý
<b>Druh prostor:</b>	Obchodní	<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej rodinného domu 3+1 s půdou vhodnou k vestavbě o zastavěné ploše 135 m<sup>2</sup> se zahradou 633 m<sup>2</sup> v centru Horních Věstonic v srdci Pálavy - ideální pro bydlení i podnikání. Celková plocha pozemku činí 768 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že je nemovitost dle územního plánu situována v ploše občanské vybavenosti, nabízí se zde možnost rekolaudace domu na penzion, obchodní prostory či jiné podnikatelské využití, což výrazně rozšiřuje investiční potenciál celé nabídky.

Součástí prodeje rodinného domu je také zahrada, jejíž zadní část tvoří samostatné stavební místo cca 275 m<sup>2</sup>, s možností zastavění přibližně 130 m<sup>2</sup> - ideální pro výstavbu rodinného domu o velikosti cca 4+1.

Hledáte místo, kde se snoubí kouzlo vinařské obce, klid venkova a zároveň prostor pro vlastní podnikání či další výstavbu?

Právě pro vás nabízíme rodinný dům 3+1 s verandou a půdou vhodnou k vestavbě, doplněný o zahradu se samostatným přístupem z hlavní ulice, v samotném centru Horních Věstonic - obce s dlouhou vinařskou tradicí, jen pár minut od Mikulova.

Dům je postavený z plných cihel, v dobrém statickém stavu, ale určený k rekonstrukci - a to je jeho největší výhoda. Můžete si jej upravit přesně podle svých představ - ať už jako útulné bydlení, rekreační objekt, nebo třeba malý penzion, vinotéku či prodejní místo s přímým vstupem z hlavní ulice.

Velkým benefitem je právě zadní část zahrady, která je dle územního plánu vedena jako smíšené obytné území a díky samostatnému přístupu nabízí možnost výstavby dalšího rodinného domu. To z této nemovitosti dělá výjimečnou investiční příležitost - ideální kombinaci vlastního bydlení a dalšího rozvojového potenciálu.

Technické parametry potěší každého, kdo plánuje rekonstrukci bez nutnosti začínat od nuly:

Dům má plynový kotel (cca 3 roky starý) s termostatem, nové radiátory Korado (2024), bojler na elektřinu, připojení na všechny sítě včetně optického kabelu.

Rozvody topení jsou ocelové, elektroinstalace částečně v mědi (na verandě).

Okna jsou plastová z roku 2010, podlahy betonové, v kuchyni dřevěná prkenná podlaha s izolací.

Nechybí dva komíny (jeden vhodný pro napojení digestoře, druhý možné využít pro krbová kamna) a půda je vysoká a vhodná pro další obytnou vestavbu.

Pozemek je dle územního plánu veden jako plocha občanské vybavenosti a smíšené obytné území, takže zde lze kromě bydlení realizovat i podnikatelské záměry - například penzion, menší kavárnu, vinotéku, prodejní stánek či dílnu.

Horní Věstonice leží v srdci Pálavy - oblíbené destinace vinařů, cyklistů a turistů. Obec má krásnou atmosféru, výhledy na vinohrady a výbornou dostupnost do Mikulova (5 km) i Brna (40 km).

Ať už hledáte dům k přestavbě, investiční příležitost nebo kombinaci bydlení, podnikání a další výstavby, tato nabídka stojí za pozornost.

Neváhejte se ozvat - rádi vám nemovitost osobně ukážeme a představíme možnosti jejího využití.



Vyřizuje

**Jan Hrnčír**

**Tel.:** 224 919 013

**GSM:** 603 270 707

**E-mail:** [jan.hrnCir@akropolisreality.cz](mailto:jan.hrnCir@akropolisreality.cz)