

## Prodej domu 271 m<sup>2</sup>, pozemek 471 m<sup>2</sup>

Dlážděná, 69105, Zaječí

**9 490 000 Kč**  
za nemovitost

|                        |                    |                                 |                        |
|------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Poloha objektu:</b> | v bloku            | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová                |
| <b>Stav objektu:</b>   | velmi dobrý        | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 1                      |
| <b>Typ domu:</b>       | přízemní           | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 271 m <sup>2</sup>     |
| <b>Užitná plocha:</b>  | 271 m <sup>2</sup> | <b>Plocha parcely:</b>          | 471 m <sup>2</sup>     |
| <b>Ostatní:</b>        | Garáž; Parkoviště  | <b>Energetická náročnost:</b>   | G - Mimořádně nevhodná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** K prodeji nabízíme rodinný dům o celkové užitné ploše cca 271 m<sup>2</sup>, situovaný v obci Zaječí. Nemovitost je kolaudována jako rodinný dům, v současnosti je využívána k ubytování, což dokládá její dispoziční variabilitu a investiční potenciál. Dům je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak jako investice, případně pro kombinaci obou variant.

Dispozice domu je členěna do více samostatných pokojů a několika koupelen, což umožňuje vícegenerační bydlení, případně oddělené užívání jednotlivých částí domu. V přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, vstupní prostory, koupelna s WC a dva pokoje, z nichž jeden má vlastní koupelnu. V patře jsou tři samostatné pokoje a dvě koupelny. V polosuterénu je k dispozici garáž (cca 28,1 m<sup>2</sup>), technické zázemí (kotelna), další kuchyně a skladovací prostory. Na obytnou část následně navazuje zastřešená terasa (13,7 m<sup>2</sup>), dvůr a vedlejší stavba, kde jsou dva pokoje do zahrady s vlastním sociálním zařízením a posezením s grilem pod zastřešenou pergolou.

Dům byl dokončen kolem roku 1990 a je průběžně udržovaný. Proběhla výměna oken, modernizace vytápění, instalace kuchyně (cca před 15 lety) a postupná rekonstrukce koupelen (jedna cca před 10 lety, dvě přibližně před 3 lety). Objekt je zateplen, střecha je původní. Technický stav odpovídá udržované nemovitosti bez nutnosti okamžitých zásadních investic. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci (ČOV v obci). Součástí je přečerpávací zařízení pro zadní část domu (nové cca 5-7 let). Vytápění je řešeno plynovým kotlem (cca 20 let).

Celková výměra pozemků činí 471 m<sup>2</sup>. Součástí je terasa o velikosti cca 13,7 m<sup>2</sup>, nádvoří a vedlejší stavba (zahradní domek). Parkování je možné v garáži, před domem a dále je k dispozici pronajaté parkovací místo cca 20 m od domu.

Nemovitost se prodává včetně kompletního vybavení využívaného pro ubytovací provoz (nábytek, vybavení pokojů, provozní zázemí). Díky tomu je možné bezprostředně navázat na stávající podnikání. Nemovitost je zároveň vhodná i pro kombinaci vlastního bydlení a podnikání, kdy je možné část domu využívat pro vlastní potřebu a současně pokračovat v pronájmu pokojů, čímž lze generovat pravidelný příjem a částečně pokrýt náklady na provoz či financování nemovitosti.

Obec Zaječí se nachází v atraktivní lokalitě jižní Moravy, která je dlouhodobě vyhledávaná turisty - zejména díky vinařské tradici, cyklostezkám a blízkosti Pálavy. V okolí je stabilní poptávka po krátkodobém ubytování, což podporuje investiční potenciál nemovitosti. V obci je základní občanská vybavenost (potravin, restaurace, vinařství), širší služby jsou dostupné v nedaleké Břeclavi a Hustopečích. Výborná je i dopravní dostupnost - vlakové spojení, autobusové linky a rychlé napojení na dálnici D2 (Brno - Bratislava).

Nemovitost je vhodná pro zájemce, kteří hledají kombinaci bydlení a podnikání, nebo čistě investiční příležitost se zavedeným provozem a možností okamžitého generování příjmů.

PENB: G\* (K nemovitosti nemáme v tuto chvíli k dispozici platný energetický průkaz. Než nám bude dodán, uvádíme dle zákonných požadavků energetickou třídu G.) Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.



Vyřizuje

**Kamila Vápeníková**

**GSM:** +420 606 749 513

**E-mail:** [kamila.vapenikova@bezrealitky.cz](mailto:kamila.vapenikova@bezrealitky.cz)