

**Soubor nemovitostí v obci Lžovice na pozemku 10 878 m<sup>2</sup>**

Týnec nad Labem

**7 890 000 Kč**  
za nemovitostcena včetně provize a  
právního servisu

<b>Zastavěná plocha:</b>	236 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha:</b>	236 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	10878 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží v domě:</b>	1
<b>Druh objektu:</b>	smíšená	<b>Stav objektu:</b>	dobrý
<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>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace

**POPIS NEMOVITOSTI:** Soubor nemovitostí v obci Lžovice, spadající pod obec Týnec nad Labem, představuje výjimečnou příležitost pro klienty hledající kombinaci tradičního venkovského bydlení, rozsáhlých pozemků a současně i zajímavého investičního potenciálu. Celková výměra pozemků činí 10 878 m<sup>2</sup> a zahrnuje zastavěné plochy, zahrady, ovocné sady i ostatní plochy, které tvoří ucelený a velmi variabilní celek.

Dominantou areálu je rodinný dům č.p. 6 o zastavěné ploše 236 m<sup>2</sup>. Jedná se o tradiční venkovské stavení se smíšeným zdívem, situované v zastavěné části obce. Dům je přízemní, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a navazující hospodářskou částí včetně chléva a technického zázemí. Součástí nemovitosti je také menší sklep umístěný mimo hlavní budovu. Objekt si zachovává autentický charakter venkovského bydlení a nabízí velmi příjemnou atmosféru s možností další citlivé modernizace.

Dispozičně dům nabízí obytné místnosti, kuchyň, verandu, příslušenství, kotelnu a hospodářské prostory. Nemovitost je napojena na elektrinu 220/400 V, obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění je řešeno elektrokotlem a kotlem na tuhá paliva.

Na nemovitosti proběhla v průběhu let řada významných rekonstrukcí a technických úprav. V roce 2009 byla realizována generální oprava střechy a fasády, v roce 2018 byla osazena plastová okna. Modernizací prošlo také vytápění - kotel na tuhá paliva byl pořízen v roce 2017 (emisní třída 3), elektrokotel v roce 2020, přičemž poslední revize proběhla v roce 2022. Rozvody topení byly realizovány v roce 2001, stejně jako vyložkování komína. Kanalizace je dle dostupných informací přibližně 10-15 let stará.

Součástí souboru nemovitostí je také samostatný objekt č.p. 64 o zastavěné ploše 49 m<sup>2</sup>. Objekt disponuje zavedenou elektrinou 220 V a vytápěním kamny na tuhá paliva. V současné době zde není přivedena voda ani odpad, což však otevírá možnost budoucí úpravy dle potřeb nového majitele. Stavba může sloužit například jako zázemí pro hosty, ateliér, dílna, rekreační objekt nebo prostor pro podnikání.

Významnou přidanou hodnotou celé nabídky je samotný charakter a rozsah pozemků. Díky své výměře, uspořádání a poloze nabízí nemovitost velmi zajímavý potenciál i z pohledu budoucího investičního nebo developerského využití. Pozemky mohou v budoucnu umožnit rozdělení části areálu a realizaci nové výstavby venkovského typu, například

menšího projektu řadových nebo samostatných rodinných domů, samozřejmě v návaznosti na územní plán a příslušná povolení.

Celý soubor nemovitostí představuje jedinečné spojení tradiční architektury, soukromí, velkorysého prostoru a dlouhodobé investiční hodnoty v klidné lokalitě s dobrou dostupností.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

---



Vyřizuje

**Marcela Kvízová**

**GSM:** +420603392336

**E-mail:** [marcela.kvizova@re-max.cz](mailto:marcela.kvizova@re-max.cz)