



## Prodej zahrady 640 m<sup>2</sup>

41002, Malé Žernoseky

**2 990 000 Kč**

za nemovitost

kupující neplatí provizi,  
právní servis je v ceně

|                       |         |                           |                                    |
|-----------------------|---------|---------------------------|------------------------------------|
| Číslo podlaží v domě: | 0       | Celková podlahová plocha: | 640 m <sup>2</sup>                 |
| Vlastnictví:          | osobní  | Elektřina:                | Elektro - 230 V                    |
| Voda:                 | Vodovod | Doprava:                  | vlak; dálnice; silnice;<br>autobus |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Představte si svůj vlastní kousek přírody, kam můžete kdykoliv uniknout z města a užívat si zasloužený odpočinek. Nabízím k prodeji malebnou zahradu s pečlivě zmodernizovanou chatou v žádané rekreační oblasti Malé Žernoseky. Pozemek se pyšní celkovou rozlohou 640 m<sup>2</sup>, z čehož 84 m<sup>2</sup> připadá na zastavěnou plochu a nádvoří. K dispozici je vám plně vybavená stavba s užitnou plochou 33 m<sup>2</sup>, která je díky nedávným rozsáhlým úpravám připravena k okamžitému využívání v naprostém komfortu.

### Zahrada a její potenciál

Dominantou před vchodem do chaty je prostorná zastřešená terasa vybavená houpačkou a příjemným posezením. Zahrada i terasa se mohou pochlubit jihovýchodní orientací, což zajišťuje skvěle prosluněné podmínky nejen pro vaši ranní kávu, ale také dechberoucí výhledy do okolní krajiny.

Samotný pozemek má zajímavý profil. Zatímco jeho horní část je svažitéjší, směrem dolů přechází v mírný a téměř rovinný terén. Právě tato spodní pasáž nabízí obrovský potenciál pro vaše další plány – ať už jde o umístění bazénu, vybudování stylového ohniště, nebo stavbu zahradního domku přesně na míru vašim potřebám.

Na zahradě roste plodný vlašský ořech a pro účely zalévání jsou připraveny dvě tisícilitrové nádrže na dešťovou vodu. Dobrou přístupnost pozemku řeší spodní průchozí branka. Vaše vozidlo můžete pohodlně zanechat na prostranství vzdáleném necelých 100 metrů, což znamená ani ne minutu chůze. Do budoucna se navíc nabízí zajímavá příležitost – přímo pod zahradou leží aktuálně nevyužívaný pozemek, jehož případný odkup by vám umožnil vybudování vlastního soukromého stání.

### Okolí a lokalita

Nemovitost je zasazena do velmi klidné a bezpečné lokality, kde se v sousedství nacházejí další obývané chaty, což zajišťuje vyšší bezpečnost i v době vaší nepřítomnosti. Malé Žernoseky vynikají na rekreační oblast velmi slušnou občanskou vybaveností. Přímo ve vesnici je v provozu obchod se smíšeným zbožím, místní oblíbená restaurace a také sportovní areál s fotbalovým hřištěm.

Pro aktivní jedince je obrovskou výhodou Labská cyklostezka, která obcí přímo prochází. Najdete zde také přístaviště přívozu, díky kterému si snadno zpestříte den výletem do proslulých vinic na protějším břehu Labe. Kousek od chaty láká k romantickým procházkám Opárenské údolí, zatímco v horkých letních dnech oceníte koupání v nedalekém Pišťanském jezeře. Cesta sem je navíc velmi snadná, ať už zvolíte jízdu autem po dálnici D8, nebo dáte přednost vlakovému spojení díky místní železniční zastávce.

### Zázemí chaty a interiér

Na pozemku se nachází chata, která po stavební stránce odpovídá standardu novostavby, jelikož od dokončení renovace nebyla téměř využívána. Přízemí s komfortní výškou stropu cca 250 cm disponuje obývacím prostorem, jemuž dominuje rozkládací gauč a zcela nová krbová kamna. Ta díky kvalitně vyvložkovanému komínu zajistí spolehlivé a finančně nenáročné vytopení celé budovy.

Na obývací část přímo navazuje moderně pojatý kuchyňský kout. V něm najdete vestavěnou troubu, indukční desku, kvalitní granitový dřez a nechybí zde ani lednice. Práci v kuchyni zpříjemní linka s podsvícením pracovní plochy, jejíž šuplíky mají tlumiče dorazů a vrchní skříňky disponují praktickými výklopy.

Hygienické zázemí je vymyšleno maximálně efektivně. Hned za kuchyňskou zónou je umístěn rohový sprchový kout doplněný o kombinovanou pračku se sušičkou. Samotná toaleta tvoří zcela samostatnou místnost. Praktickým bonusem je pak další oddělená místnost s umyvadlem a úložnou skříňkou, která poslouží pro uložení ručníků či lůžkovin.

Bytelné dřevěné schody vás dovedou do podkrovní části, kde výška stropu činí cca 190 cm. Nachází se tu světlá ložnice vybavená dvěma lůžky s novými matracemi. Velkým plusem pro nového majitele je fakt, že veškerý zmiňovaný a na fotografiích zobrazený nový nábytek i vybavení může být ponecháno na místě.

#### Technický a právní stav

Budova si v letech 2022 až 2023 prošla skutečně nákladnou a důkladnou modernizací. Došlo k zateplení stěn i střechy, instalaci nové fasády a osazení plastových oken. Na střeše je položena poctivá plechová krytina a kolem základů byla uložena nová fólie s integrovaným drenážním systémem.

Co se týče sítí, k dispozici je standardní přípojka elektřiny s vlastním elektroměrem a odpady ústí do septiku. Voda funguje v sezónním režimu (zpravidla od dubna do října), přičemž komfortní ohřev obstarává nový elektrický bojler o kapacitě 49 litrů.

Při rekonstrukci proběhla přístavba, která zvětšila původní chatu ze 17 m<sup>2</sup> na nynějších 29 m<sup>2</sup>. Tento krok byl realizován plně v souladu s platnými předpisy a územním plánem obce. V současné chvíli se čeká pouze na formální zápis změny do katastru nemovitostí. Jestliže by koupě proběhla ještě před úředním potvrzením zápisu, garantujeme vám součinnost a pomoc s jeho plynulým dotažením.

Uvedené výměry jsou orientační. V případě více zájemců si majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.



Vyřizuje

**Tomáš Zajkaš**

**GSM:** +420777678729

**E-mail:** [tomas.zajkas@kwcz.cz](mailto:tomas.zajkas@kwcz.cz)