



Cena: Cena na vyžádání v RK

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji novostavbu zděného rodinného domu 6+kk s okrasnou zahradou a krytým stáním pro 3 automobily v obci Smržov, ležící nedaleko rybníka Dvořiště přibližně 13 km od Třeboně.

Stáří domu je 2 roky, kolaudace proběhla na podzim 2023.

Jedná se o zdařilou realizaci spojující respekt k tradiční venkovské architektuře s využitím moderních materiálů a technologií, které poskytují zdravé, příjemné a zároveň energeticky úsporné bydlení.

Stavba s jednoduchými liniemi a tradičním tvarem nabízí pohodlné bydlení v prostoru s obývací užitnou plochou 236 m<sup>2</sup>. V domě jsou použity nadstandardní materiály s nadčasovým designem. Velký pozemek je zárukou dostatečného soukromí, a proto je dům v maximální možné míře otevřen do okolní okrasné zahrady.

Dům se skládá ze dvou podlaží. Dominantou domu je v přízemí, které má užitnou plochu 116 m<sup>2</sup>, je velkorysý obývací pokoj o výměře 56 m<sup>2</sup> s překrásnými kachlovými kamny spojený s prostornou jídelnou a kuchyní.

Dále se zde nachází ložnice se samostatnou pracovnou, 2 koupelny s toaletou, technická místnost a hlavní vstup se zádveřím.

Z obývacího pokoje se pak vystupuje na prostornou terasu s posezením, zastřešenou kvalitním sklem, o výměře 45 m<sup>2</sup>. Zápraží domu je zastřešeno stejným způsobem. Podkroví s užitnou plochou 120 m<sup>2</sup> disponuje 3 samostatnými ložnicemi a jednou koupelnou s WC.

V interiéru dominuje bílá barva, použitá na stěnách, která dává vyniknout nábytkovým solitérům, které dodávají domu osobitý venkovský ráz. U všech oken jsou nainstalovány předokenní žaluzie. V přízemí je podlahové vytápění doplněné kachlovými kamny. Celý dům je připojen na obecní vodovod a vlastní studnu, vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem s rozvodem do podlah.

Bydlení v této lokalitě nabízí dostupnou občanskou vybavenost v místě chráněné krajinné oblasti Třeboňsko s krásnou přírodou a zajištěným soukromím.

Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Prohlídku prodávané nemovitosti je možné domluvit na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Financování nemovitosti Vám rádi zajistíme.

Plocha zastavěná:	158 m <sup>2</sup>	Elektrřina:	230/400 V
Plocha užitná:	236 m <sup>2</sup>	Voda:	Obecní + vlastní studna
Plocha zahrady:	5 031 m <sup>2</sup>	Odpad:	Kanalizace



Ing. Martin ŠVANDA

+420 602 232 109

[martin.svanda@trebonskarealitni.cz](mailto:martin.svanda@trebonskarealitni.cz)

Dispozice:	6+kk	PENB:	„G“ - dočasně uvedená
Lokalita:	Okraj obce	Poznámka:	Zastřešené stání pro 3 auta