



Rodinný dom 4-izbový

205 m², České Budějovice, Jílovce, Šalmanovice

640 800 €





Rodinný dom 4-izbový

640 800 €

205 m², České Budějovice, Jílovce, Šalmanovice

Celková plocha	205 m²
Pozemok	2 593 m²
Podlahová plocha	112 m²
Terasa	39 m²
Parkovanie	Garáž pre dve vozidlá
Garáž	54 m²
Pivnica	-
PENB	B
Referenčné číslo	108569

Nadštandardne vybavená novostavba pasívneho domu vhodná na trvalé bývanie aj rekreáciu stojí na rozľahlom rovinatom pozemku na peknom a tichom mieste v malej obci Šalmanovice. Obec sa rozkladá pri hranici CHKO Třeboňsko plnej lesov a rybníkov, asi 25 minút jazdy od okraja Českých Budějovic aj hranice s Rakúskom.

Praktickú dispozíciu tvorí **vzdušný obytný priestor** s rozlohou 44 m² obsahujúci obývaciu izbu s jedálňou a otvorenou kuchyňou, ďalej hlavná spálňa s en-suite kúpeľňou, ďalšie 2 spálne, centrálna kúpeľňa s vaňou, sprchovacím kútom a oddelenou toaletou, predsieň a technická miestnosť s prípojkou na práčku a sušičku. K obytnému priestoru a dvom spálňam prilieha **juhozápadná krytá terasa** smerujúca do **záhrady**. Z okien aj záhrady sa otvárajú **výhľady do okolitej prírody**, na horizonte sa týčia **Novohradské hory**.

Drevostavba bola skolaudovaná v r. 2022, interiér bol vytvorený podľa návrhu **talianskeho dizajnéra**. Vykurované podlahy sú **dubové** a s dlažbou, veľkoplošné drevené okná majú **bezpečnostné sklá** a zatienenie vnútornými textilnými roletami alebo závesmi. Kuchyňa citlivo zakomponovaná do obytného priestoru je od značky **Hanák**, priestor s **krbovými masťkovými kachľami** je otvorený do krovu. Vďaka parametrom pasívnej stavby, **solárnym panelom** na streche a výmenníku krbových kachlí má dom **veľmi nízke prevádzkové náklady**. Na pozemku stojí samostatný domček so **saunou** s výhľadom do okolitej krajiny, sprchou, WC. Ďalej je tu príprava na **letnú kuchyňu** s posedením. Priestranná **garáž** ponúka parkovanie pre dve vozidlá a **sklad**. Pozemok je zatravnený a pripravený na založenie záhrady.

Poloha domu je ideálna pre tých, ktorí vyhľadávajú **pokoj a súkromie**. Priamo od domu je možné vyraziť na **cyklochodník** alebo **turistickú trasu** vedúcu do **třeboňských lesov**, asi 10 km vedie k **romantickým meandrom Lužnice**. Všetka občianska vybavenosť je v dobrej dojazdovej vzdialenosti. Materská a základná škola, predajňa potravín alebo pošta sú vzdialené 3 minúty jazdy autom, ďalšie služby fungujú v Třeboni. Do Českých Budějovic je možné dôjsť okrem auta aj pohodlne vlakom z neďalekej stanice.

Celková plocha 204,90 m² (z toho úžitková plocha domu 112 m², terasa 38,90 m², samostatná dvojgaráž cca 54 m²), samostatný domček so saunou cca 29 m², záhrada 2318 m², pozemok 2593 m².

