K prodeji, Dům

Číslo inzerátu (ID): **4412745** Datum vydání: **07.09.2026**

Cena za nemovitost:

13 500 000 Kč

Lokalita:
Litoměřice

Hledáte komfortní bydlení pro velkou rodinu, dvě generace nebo kombinaci vlastního bydlení s pronájmem? Nabízíme k prodeji samostatně stojící, rodinný dům z roku 2004 v klidné části obce Záluží u Roudnice n. L. (okres Litoměřice). Nemovitost se nachází na okraji obce v těsném sousedství přírody, což zajišťuje maximální soukromí, klid a bezpečnost.

CELKOVÁ PLOCHA A DISPOZICE DOMU
dům je zděný z plynosilikátových tvárnic HEBEL, a má celkovou podlahovou plochu 240 m 2, je kompletně podsklepený a nabízí následující uspořádání:
1 nadzemní podlaží (80,81 m 2): samostatný byt 3+1. Nabízí prostornou kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, zádveří a chodbu. Koupelna je komfortně vybavena vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. WC je samostatné.

Obytné podkroví (82,15 m 2): druhý samostatný byt 3+1 s identickým komfortním uspořádáním. Světlá kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice. Koupelna je rovněž vybavena vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. WC je samostatné.

Suterén / technické zázemí (77,0 m 2): najdete zde prostornou garáž vybavenou praktickými rolovacími vraty na dálkové ovládání, kutilskou dílnu, chladný sklípek na potraviny, technickou místnost a samostatnou prádelnu.

ORIENTACE A OSLUNĚNÍ DOMU
celý dům i zahrada jsou převážně orientovány na jihozápad. To zajišťuje celoročně světlé, slunné interiéry a ideální podmínky pro odpolední i večerní relaxaci na zahradě.

POZEMEK A UNIKÁTNÍ DVOÚROVŇOVÁ ZAHRADA
celková plocha pozemku činí 939 m 2, z čehož zastavěná plocha domu činí 103 m 2. Zbývajících 836 m 2 tvoří nádherná, architektonicky zajímavá okrasná zahrada, která je po téměř celé své délce rozdělena opěrnou zdí na dvě funkční zóny:
Horní okrasná a odpočinková část: nabízí zastřešenou dřevěnou pergolu o velikosti 20 m 2 pro rodinná setkání za každého počasí, plně vybavenou venkovní letní kuchyni, zahradní gril a vlastní udírnu. Nad pergolou je navíc vyhrazeno ideální, rovné místo pro umístění nadzemního bazénu. V této části se nachází také prostorný skleník pro pěstování domácí zeleniny.
Spodní užitková část: Směřuje dolů k řece Labe a je osázena vzrostlými ovocnými stromy a keři, které poskytují vlastní čerstvou úrodu.

MODERNÍ VYTÁPĚNÍ A ENERGETICKÁ NÁROČNOST
dům prošel v roce 2020 významnou modernizací technologií, která zajišťuje stabilní vnitřní klima a nízké provozní náklady: Tepelné čerpadlo vzduch - voda od renomované německé značky Stiebel Eltron. Teplovodní rozvod do radiátorů v celém domě, doplněný o akumulační nádrž topné vody o objemu 120 litrů. Centrální ohřev vody pomocí tepelného čerpadla ve velkokapacitním zásobníku o









KONTAKTNÍ ÚDAJE:



Bc. Milan Pleskot
Tel:
+420 607988662
Email:
milan.pleskot@bonoreality.cz

BONO reality s.r.o.
Tel:
+420 725918237
Adresa:
Palachova 1082/10, 41201 Litoměřice
Web:
www.bonoreality.cz

objemu 286 litrů (dostatek vody pro obě koupelny najednou).

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A HOSPODAŘENÍ S VODOU
dům nabízí velmi ekonomické řešení spotřeby vody.
Pitná voda: Napojeno na veřejný vodovodní řad.
Užitková voda: Zdroj z obecní studny přímo před domem.
Dešťová voda: Podzemní retenční nádrž o objemu 8,7 m 3 s přepadem do trativodu, ideální pro bezplatné zalévání obou úrovní zahrady.
Odpad: Plně napojeno na veřejnou kanalizaci. Na pozemku se nachází i původní žumpa o objemu 12,5 m 3, kterou lze využít jako další zásobárnu vody.
Elektřina: Kompletní rozvody na 230 V i 380 V.
Zemní plyn: v obci není zaveden

RÁJ PRO SPORTOVCE, RYBÁŘE A AKTIVNÍ ŽIVOT
lokalita domu nabízí naprosto výjimečné podmínky pro sport, relaxaci i koníčky: Labská cyklostezka přímo u domu: Oblíbená trasa vede hned kolem nemovitosti. Blízká řeka Labe: Skutečný ráj pro rybáře a milovníky klidného odpočinku u vody. Labe aréna Račice jen 1 km: Světoznámý sportovní vodácký areál nabízí špičkové zázemí pro veslování, běh i perfektní asfaltový okruh pro inline bruslení.

DOSTUPNOST A OBČANSKÁ VYBAVENOST
Záluží kombinuje klidné venkovské bydlení s vynikajícím spojením do okolních měst. Kompletní občanskou vybavenost (školy, školky, polikliniku, supermarkety) najdete v Roudnici nad Labem (7 km) nebo ve Štětí (4 km). Výhodou je také rychlé napojení na dálnici D8 směr Praha / Ústí nad Labem.

Pro více informací a sjednání prohlídky, prosím, kontaktujte makléře. Hypoteční úvěr Vám v případě potřeby a zájmu rádi zajistíme, a to za co nejvýhodnějších podmínek na trhu. Těším se na Vás.

ID inzerátu ESO:	4412745
Inzerát aktualizován:	07.09.2026
Inzerát vydán:	04.07.2026
ID zakázky v RK:	0
Budova je z:	Cihla
Stav:	Velmi dobrý
Plocha pozemku:	939 m2
Terasa:	20m2
Užitná plocha:	230 m2
Podlahová plocha:	240 m2
Plocha sklepa:	22 m2
Plocha zahrady:	836 m2
Zastavěná plocha:	103 m2