

**Prodaja hiša ŠENTJERNEJ, DOBRAVICA, 519,25m<sup>2</sup>**

---

**440.000,00 EUR**



Transakcija:

Tip:

Velikost:

Parcela:

Nadstropje:

Lokacija:

Država:

Leto izgradnje:

Energetski razred:

**Prodaja**

**Hiša, Dvostanovajska**

**519,25m<sup>2</sup>**

**522 m<sup>2</sup>**

**P+1+M**

**ŠENTJERNEJ, DOBRAVICA, Dolenjska**

**Slovenija**

**adaptirano leta 2023, zgrajeno leta 1980**

**D (60 - 105 kWh/m<sup>2</sup>a)**

519,25 m<sup>2</sup>, dvostanovajska, zgrajena l. 1980, adaptirana l. 2023, 522 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1+M, Dvostanovajska hiša s tremi etažami. Celotna stavba je bila adaptirana 2022 in 2023, izolacijska fasada leta 2003 in streha 2000. Hiša ima priključke za vodovod, kanalizacijo, elektriko in telekomunikacije. Celotna stavba sicer dosega energetski standard D vendar presega razred C samo za 2,95 kWh/ m<sup>2</sup>a (62,95 kWh/ m<sup>2</sup>a; razred C = 35-60), prodamo. Cena: 440.000,00 EUR

**Opis nepremičnine** Velikost: 519,25 kvadratnih metrov Bivalna površina: 427,95 kvadratnih metrov Pravno urejena: DA Nepremičnina trenutno obsega ločeni enoti: duplex in večja hiša. Z manjšo investicijo (novi zunanji stopniščem) je možno pridobiti še dve stanovanji. Obstaja možnost tudi za tri stanovanja. V tem primeru je potrebno urediti projektno dokumentacijo. Načrti in predlogi arhitekta in projektanta so delno že narejeni. Za to se odloči investitor sam. Skupno je tako možno pridobiti štiri ločene bivalne enote za prodajo ali oddajanje. Nepremičnina trenutno obsega dva ločena dela: **(1) DUPEKS (bruto površina: 192,72 kv metra in bivalna površina: 152,70 kv metra) Nepremičnina obsega:** -Garažni prostor (možnost za 1 avtomobil, večji prostor za shranjevanje) -Dva manjša prostora za shranjevanje pod zunanjimi stopnicami (za drva npr., ker je del stanovanja tudi kamin) -večja terasa -Bivalne površine: prostor za kuhinji in jedilnico, dnevni prostor s kaminom, dva delujoča stranišča, dve večji spalnici (možna tudi predelava v tri spalnice), prostor za kopalnico -delujoč večji kamin (ogreje lahko celotni spodnji in zgornji prostor) -Zunanje zelene površine, ki omogočajo zasebnost (travnata površina in ograjen vrt) -pred garažnim prostorom je možno še eno parkirišče (dvorišče) **Adaptacija in urejenost:** Nepremičnina zgrajena leta 2000. Nepremičnina je bila v letih 2022 in 2023 adaptirana (elektrika, vodne inštalacije, prebeljeno, garaža prenovljena, novo notranje stopnišče). Umita bo tudi fasad in urejena okolica (prebarvan les ipd.) Zaključek adaptacije pričakovan v februarju 2023. Kupec lahko po želji položi ploščice na zunanji stopnišči in teraso, vstaviti mora svojo kuhinjo in kopalnico (priključki so vsi) ter položiti tla v zgornjih prostorih (parket, laminat ipd.) **(2) HIŠA (bruto površina 324,53 kv. metra in bivalna površina: 275,25 kv. metra)** V hiši sta zgornja dva prostora (prvo nadstropje in mansarda) funkcionalno ločena od prvega nadstropja. Potrebno je narediti samo zunanje stopnišče. Mogoče pa je hišo predelati tudi v tri stanovanja. **Nepremičnina obsega:** -Garažni prostor (možnost za 1 avtomobil, večji prostor za shranjevanje, delavnica) -klet z zunanjim dostopom v velikosti 19.15 kvadratnih metrov -večji balkon s pogledom na Gorjance -manjši balkon -Bivalne površine: **1. spodnji del (pritličje):** dve spalnici, dnevna soba, večji predprostor s keramično pečjo, kopalnica, kuhinja, manjši predprostor **2. Zgornji del (prvo nadstropje in mansarda):** štiri spalnice, dve dnevni sobi, kuhinja z jedilnico, 2 kopalnici, pralnica, garderobna soba, prostor za shranjevanje -Zunanje zelene površine, ki omogočajo zasebnost in so na obeh straneh nepremičnine (sončni in senčni del) -pred garažnim prostorom je možno še eno parkirišče -pred nepremičnino tudi večje dvorišče (tudi možna parkirišča) **Adaptacija in urejenost:** Nepremičnina zgrajena leta 1980. Prva adaptacija leta 2000 (fasada). Nepremičnina je bila v letih 2019 in 2020 tudi adaptirana (elektrika, nova kuhinja, nova spalnica, prebeljeno, garaža prenovljena). Zaključek adaptacije pričakovan v februarju 2023. **Opis lokacije:** Nepremičnina se nahaja v občini Šentjernej: -pločnik z javno razsvetljavo (povezava s pločnikom do vseh spodaj naštetih lokacij, torej je dostopno peš) -bližina avtobusnih postajališč -bližina trgovin (SPAR 1 km, Mercator 1km, manjši Tuš 1.1 km itd.) -bližina bank, zdravstvenega doma, vrtca, osnovne šole, fitnesa itd. (cca 1km) -AC priključka v bližini (Kronovo 8.1 km in Dobruška vas 6.7 km) -Ljubljana 73 km, Zagreb 50 km, Novo mesto 17 km, -bližina turističnih lokacija na primer: Šmarješke Toplice (10 km), reka Krka, Otočec, Gorjanci itd. -pohodne in kolesarske poti (Gorjanci, samostan Pleterje itd.) -pogled s terase je na Gorjance



**eNepremičnine**

**Nepremičnine in svetovanje Juršič, Blaž Juršič s.p.**

Rozmanova ulica 21, p.p. 336

8101 Novo mesto, Slovenija

Telefon: **041 689 470, 041 729 836, 07 30 20 330**

E-mail: **info@enepremicnine.si**

