



🏠 320 m<sup>2</sup> 📍 Jablonec nad Jizerou, Horní Dušnice, Semily, Liberecký kraj 🏠 na vyžádání



S TOUTO NEMOVITOSTÍ VÁM POMŮŽE

**Ing. Šárka Tichá**  
PROJECT MANAGER

sarka.ticha@luxent.cz  
+420 734 445 445

Číslo zakázky	<b>N6536</b>	Cena	<b>na vyžádání</b>
Adresa	<b>Jablonec nad Jizerou, Horní Dušnice, Semily, Liberecký kraj</b>	Druh	<b>Domy</b>
Kategorie	<b>Chalupa</b>	Užitná plocha	<b>320 m<sup>2</sup></b>
Počet pokojů	<b>4 pokoje</b>	Plocha pozemku	<b>40 000 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha	<b>408 m<sup>2</sup></b>	Obytná plocha	<b>287 m<sup>2</sup></b>
Plocha zahrady	<b>39 592 m<sup>2</sup></b>	Energetická náročnost budovy	<b>G - Mimořádně ne hospodárná</b>
Počet pater	<b>2</b>	Zařízení	<b>Ano</b>
Parkování	<b>5</b>	Terasa	<b>Ano</b>
Sklep	<b>Ano</b>	Výtah	<b>Ne</b>

## O nemovitosti

Nabízíme prodej citlivě zrekonstruované původní roubenky v Krkonoších - v Horní Dušnici. Roubenka se nachází v řídkce osídleném romantickém krkonošském údolí s potokem, uprostřed malebné přírody mezi Rokytnicí nad Jizerou a Špindlerovým Mlýnem. Nemovitost stojí na vlastním pozemku o velikosti 40 000 m<sup>2</sup>. V letech 2010 a 2022 prošla kompletní rekonstrukcí a úpravami s důrazem na zachování původního rázu krkonošské chalupy. Vedle hlavního domu bylo vybudováno dřevěné wellness a terasa s grilem. Dům má vlastní vydatnou studnu a veškeré pohodlí pro celoroční obývání.

Celková užitná plocha roubenky je 320 m<sup>2</sup>. Wellness se saunou a krbem je navíc uzpůsobeno i pro možnost letního nocování. Navazuje na něj terasa s grilem a posezením. Výhledy ze všech oken roubenky pak nabízejí úchvatný výhled do okolní horské krajiny, lesů a luk.

Srdcem roubenky je prostorná kuchyně s kachlovými kamny a pecí s možností spaní, jako kdysi. Kuchyně je moderní a plně vybavená: varná deska, mikrovlnná trouba, trouba, lednička, pračka. V přízemí je dále ložnice, technická místnost a koupelna se sprchou, vanou a toaletou. V patře jsou čtyři další ložnice, společenská zóna s druhou menší kuchyní a koupelna se sprchou a toaletou. V přilehlém domku je zmiňované wellness se saunou a krbem a možností ochlazování se v nově vybudovaném venkovním jezírku. U roubenky je terasa s grilem a posezením pod širým nebem. Chalupa je vytápěna kombinovaně: kamny s výměníkem a novým elektrickým kotlem (na dálkové ovládní) s radiátory ve všech pokojích. Voda je čerpána z vydatné studny a u roubenky bylo zbudováno nově pět parkovacích míst, což je vzhledem k charakteru údolí velmi přínosné. V roubence je zavedena bezdrátová Wi-Fi a O2. Nemovitost se nabízí včetně vybavení i možnosti převzít rezervace a pronájmy se zajímavým výnosem.

Možnosti letního i zimního vyžití jsou zde samozřejmě bohaté. Hned na svém pozemku mají děti možnost bobování a v krátké dojezdové vzdálenosti je několik Ski areálů. Nejbližší ve vzdálenosti 15 km v Rokytnici nad Jizerou nebo ve Vítkovicích. Větší střediska jsou pak v Harrachově nebo Špindlerově Mlýně. Roubenka stojí též nedaleko skialpových a běžeckých tras pro začátečníky i pokročilé. V létě si na své si přijdou cyklisté i bikeři (lanovka Horní domky). V blízkosti chalupy procházejí turistické tratě. V nedalekém okolí je také občanská vybavenost i možnosti kulturního vyžití. Vzdálenost od Prahy jsou dvě hodinky jízdy.