



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 413854

PROSTORNÝ RODINNÝ DŮM 4+KK, s možností úpravy na dvougenerační bydlení.

Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



12 490 000 Kč
za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Zdenka Güttlová,
Ph.D.**

Tel.: +420 602 400 024

GSM: +420602544536

E-mail:

[zdenka.guttlova@re-max.c
z](mailto:zdenka.guttlova@re-max.cz)

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	dobrý	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	115 m ²
Užitná plocha:	199 m ²	Plocha parcely:	554 m ²
Voda:	Vodovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: V exkluzivním zastoupení majitelů nabízíme stylové a prostorné bydlení v atraktivní lokalitě Brandýsa nad Labem.

HLAVNÍ PŘEDNOSTI

- Variabilní dispozice vhodná pro moderní i vícegenerační rodinu.
- Kompletně podsklepený dům s garáží i venkovním parkováním.
- Příjemná zahrada s bazénem a krytou pergolou.

- ☐ Skvělá dostupnost – 15 minut do Prahy, klidná lokalita s výhledem do zeleně.
- ☐ Možnost úpravy dispozice na dvougenerační bydlení – nemovitost byla původně řešena jako dvougenerační.

DISPOZICE A INTERIÉR

Prizemí (92 m²)

- ☐ Prostorný obývací pokoj s atypickým krbem, kuchyňským koutem a spíží (celkem 70 m²)
- ☐ Balkon s výhledem do parku s rybníkem.
- ☐ Koupelna a samostatné WC.
- ☐ Vstupní chodba s vestavěnými úložnými prostory a samostatná šatna.

První patro (107 m²)

- ☐ Hlavní ložnice s balkonem.
- ☐ Dva další pokoje.
- ☐ Koupelna a samostatné WC
- ☐ Zimní zahrada.
- ☐ Chodba s vestavěnými skříněmi.

Podzemní podlaží

- ☐ Šest samostatných místností pro skladování či hobby využití.
- ☐ Garáž pro jeden vůz.
- ☐ Suchý, udržovaný a čistý prostor.

TECHNICKÉ PARAMETRY

- ☐ Moderní zabezpečovací systém.
- ☐ Klimatizace v obou podlažích.
- ☐ Venkovní manuální rolety.
- ☐ Foukaná izolace půdy pro zvýšení energetické efektivity.
- ☐ Nově vyvložkovaný komín a modernizované hromosvody.
- ☐ Elektrický kotel, plynová přípojka na pozemku.
- ☐ Ohřev vody zajištěn bojlerem.

EXTERIÉR

- ☐ Zahrada se vzrostlou zelení.
- ☐ Zapuštěný bazén s relaxační zónou.
- ☐ Krytá pergola s úložným prostorem.
- ☐ Parkování pro 2 vozy na pozemku před domem.

LOKALITA

- ☐ Bezpečná rezidenční čtvrť s historickým charakterem.
- ☐ V blízkosti zámku a zámecké zahrady.
- ☐ Příjemné okolí parku s rybníkem.
- ☐ Kompletní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.
- ☐ Polabská cyklostezka pro aktivní vyžití.
- ☐ Výborné spojení do Prahy (cca 15 minut).

SPORT A VOLNÝ ČAS

- ☐ Kryté bazény
- ☐ Golf Resort Brandýs nad Labem
- ☐ Tenisové kurty a další sportoviště
- ☐ Cyklotrasy podél Labe
- ☐ Běžecké a in-line trasy v lesoparcích
- ☐ Vodní sporty na Labi – kanoistika, umělá vlna, rybaření
- ☐ Volejbalová a basketbalová hřiště
- ☐ Jezdecké kluby v okolí
- ☐ Fotbalový stadion a atletický ovál
- ☐ Zimní stadion – bruslení a hokej

PRAKTICKÉ INFORMACE

- ☐ Dům je okamžitě k nastěhování
- ☐ Možnost modernizace kuchyně a koupelen
- ☐ Kanalizace: plánovaná rekonstrukce v roce 2027 (rozpočet 200 000 Kč, projektová dokumentace k dispozici)
- ☐ Kompletní dokumentace včetně aktuálních revizí elektřiny, komínu a hromosvodů.

Objevte místo, kde se komfort snoubí s praktičností. Domluvte si nezávaznou prohlídku ještě dnes.

Dům lze financovat hypotékou – s jejím vyřízením rád pomůže náš hypoteční specialista.

Máte zájem o doplňující informace? Neváhejte mě kontaktovat.
Těším se na Vás na prohlídce!
Zdenka