

## Prodej Vila, 360m<sup>2</sup>

U starého Labe, 25001, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



**17 990 000 Kč**

za nemovitost

Včetně provize RK,  
právních a finančních  
služeb.



Vyřizuje

**Vladimír Kopta**

**Tel.:** 725 173 088

**GSM:** +420 725 173 088

**E-mail:**

[info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)

|                          |                    |                                 |                               |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>   | samostatný         | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová                       |
| <b>Stav objektu:</b>     | dobrý              | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 3                             |
| <b>Typ domu:</b>         | patrový            | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 408 m <sup>2</sup>            |
| <b>Užitná plocha:</b>    | 360 m <sup>2</sup> | <b>Plocha sklepu:</b>           | 120 m <sup>2</sup>            |
| <b>Umístění objektu:</b> | klidná část obce   | <b>Energetická náročnost:</b>   | G - Mimořádně<br>nehospodárná |

**POPIS NEMOVITOSTI:** V srdci historického města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav se ukrývá jedinečný klenot mezi rezidencemi - vila Růžena. Stavba, která byla původně kolem roku 1890 vystavěna jako vila Pasovský a v roce 1910 rozšířena o další podlaží, je noblesním svědkem minulosti a zároveň výjimečnou příležitostí propojit kouzlo historie s komfortem současného života.

Podskepená třípodlažní vila s celkovou plochou přes 530 m<sup>2</sup> včetně sklepa a půdního prostoru, který přímo vybízí k další vestavbě, stojí na rozlehlém rovinatém pozemku o výměře 1.402 m<sup>2</sup>. Zahrada s plochami zeleně, vzrostlými stromy i dostatkem soukromí vytváří atmosféru, která na první pohled okouzlí svou noblesou a klidem.

Současná dispozice domu je řešena jako třígenerační bydlení. V přízemí naleznete prostornou jednotku 3+1 o velikosti 140 m<sup>2</sup>, v prvním patře samostatnou jednotku 4+1 s plochou 135 m<sup>2</sup>, obě v dobrém a plně obyvatelném stavu. Ve druhém patře je pak další bytová jednotka 2+1 doplněná o půdní prostor přibližně 50 m<sup>2</sup>, který skýtá možnost vytvoření dalších obytných místností podle přání nového majitele.

Nemovitost je vytápěna plynovým kotlem, vodu čerpá z vlastní studny, je napojena na kanalizaci a k dispozici je i připravená přípojka na obecní vodovod. Stavba je zateplená, s převážně plastovými okny, průběžně udržovaná a dnes

plně funkční a obyvatelná. Zároveň je připravena na rekonstrukci, která může proměnit vilu v rezidenci splňující ty nejnáročnější představy.

Exkluzivní lokalita u slepého ramene Labe nabízí nejen absolutní klid a soukromí, ale i přímý dotek přírody. Genius loci tohoto místa je nezaměnitelný – kombinace historické hodnoty, noblesní architektury a atmosféry, která dokáže okouzlit svou autentičností i jedinečností. Vila Růžena není jen nemovitost. Je to příběh, dědictví a výzva pro ty, kdo chtějí spojit historii s budoucností a vytvořit skutečně výjimečný domov. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N113632.