

## Prodej rodinného domu 170 m<sup>2</sup>, pozemek 803 m<sup>2</sup> - Obříství

V. Talicha, Obříství



### Rezervace



Vyřizuje

**Ing. Filip Šubrt****Tel.:** 222 727 222**GSM:** +420606123350**E-mail:**[filip.subrt@re-max.cz](mailto:filip.subrt@re-max.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	novostavba	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	170 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	803 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	803 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody
<b>Energetická náročnost:</b>	B - Velmi úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné a vyhledávané obci Obříství, která leží jen 5 minut od Neratovic a 30 minut od Prahy. Dům je novostavba o dvou podlažích, zkolaudovaná k 1. 9. 2025, a je ideální pro rodinu, která hledá moderní bydlení s výbornou dostupností. Rodinný dům je skvělou volbou jak pro rodinu s dětmi, která ocení dostatek prostoru, zahradu a soukromí, tak i jako dvougenerační bydlení. Díky své dispozici nabízí možnost pohodlného soužití dvou generací pod jednou střechou, přičemž každý může mít své vlastní zázemí a dostatek klidu. Dům se nachází v atraktivní lokalitě u řeky Labe, přičemž samotná stavba je situována mimo záplavovou aktivní zónu.

Přízemí (103 m<sup>2</sup>) je dokončené – nachází se zde prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě samostatné .....

ložnice, koupelna, technická místnost a garáž. Celé patro má podlahové vytápění včetně garáže.

Horní patro je aktuálně kolaudováno jako půda a je ve fázi rekonstrukce na obytný prostor. K prodeji budou kolmé stěny zatepleny a natáhnuté sádkartonem. V 2NP se nachází zateplení a jsou zde umístěna okna včetně těch střešních, zároveň je zde připravena podlahová krytina na celý vršek bez koupelny. Lze zde vybudovat až tři obytné místnosti a samostatnou koupelnu podle vlastních představ. Druhé patro nabízí možnost až 90 m<sup>2</sup>. Horní patro je připraveno k dokončení dle vlastních představ budoucího majitele. Odhad nákladů na dokončení cca 200 000 Kč

Dům je vytápěn výkonnou křbovou vložkou, která bez problémů vytopí celé přízemí. K dispozici je i elektrokotel, který ohřívá podlahové vytápění a 2NP. Dům má obecní vodovod, je napojen na kanalizaci s tlakovým čerpadlem, elektroinstalace je v mědi a stavba je z kvalitních pórobetonových tvárnic Porfix. Střecha je plechová, okna plastová s dvojsklem. Internet je dostupný přes O2 i Vodafone 5G. Pozemek je rovinatý, s obecní příjezdovou cestou a zpevněnými plochami pro parkování. Na hranici pozemku se nachází antoníček s možností připojení na plyn. Na pozemku se nachází studna, ze které je pomocí čerpadla zajištěn přívod užitkové vody.

Obříství nabízí skvělé rodinné zázemí: základní školu, praktického i dětského lékaře, zubaře, knihovnu, poštu, kavárnu a několik restaurací. K Labi, přístavišti a venkovní posilovně je to pouhých 5 minut pěšky. Autobus PID vás dopraví na pražské Ládví za cca 30 minut.

Hlavní výhody:

Ideální pro rodinu s dětmi

Novostavba s možností dokončení patra podle vlastních představ

Skvělá dostupnost do Prahy, Neratovic i Mělníka. Autobus 369 Vás doveze za 30 minut do Praha Ládví

Podél Labe se nachází venkovní workoutové hřiště a v létě je zde ideální místo pro rybaření.

Příroda a Labe v docházkové vzdálenosti Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.