

## Prodej domu 5+kk 223 m<sup>2</sup> a domu 60 m<sup>2</sup>, Vraňany

27707, Vraňany



**13 900 000 Kč**

za nemovitost

Cena je uvedena včetně provize a právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

**Boris Nikolov**

**Tel.:** 777 301 802

**GSM:** +420 608 145 249

**E-mail:**

[boris.nikolov@aktivreality.cz](mailto:boris.nikolov@aktivreality.cz)

CZ

|                               |  |                                 |                     |
|-------------------------------|--|---------------------------------|---------------------|
| <b>Poloha objektu:</b>        | samostatný                                   | <b>Druh objektu:</b>            | cihlová             |
| <b>Stav objektu:</b>          | velmi dobrý                                  | <b>Počet podlaží v objektu:</b> | 2                   |
| <b>Typ domu:</b>              | patrový                                      | <b>Zastavěná plocha:</b>        | 223 m <sup>2</sup>  |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 223 m <sup>2</sup>                           | <b>Plocha parcely:</b>          | 1152 m <sup>2</sup> |
| <b>Ostatní:</b>               | Garáž; Parkoviště                            | <b>Umístění objektu:</b>        | okraj obce          |
| <b>Doprava:</b>               | silnice; autobus                             | <b>Komunikace:</b>              | asfaltová           |
| <b>Elektřina:</b>             | Elektro - 230 V; Elektro - 400 V             | <b>Voda:</b>                    | Vodovod             |
| <b>Telekomunikace:</b>        | Internet                                     | <b>Plyn:</b>                    | Plynovod            |
| <b>Topení:</b>                | Lokální - tuhá paliva;<br>Ústřední - plynové | <b>Odpad:</b>                   | Kanalizace          |
| <b>Energetická náročnost:</b> | G - Mimořádně nehospodárná                   |                                 |                     |

**POPIS NEMOVITOSTI:** Prodej dvou rodinných domů v klidné části obce Vraňany - parcely 1 152 m<sup>2</sup>, společný vstup, vhodné i pro investici.

Nabízíme Vám jedinečnou příležitost vlastnit dvě samostatné nemovitosti (cca 223 m<sup>2</sup> a cca 60 m<sup>2</sup>) stojící na společném pozemku o celkové výměře 1 152 m<sup>2</sup> v atraktivní a dobře dostupné obci Vraňany, okres Mělník. Obě stavby mají samostatná čísla popisná a díky společnému vstupu z veřejné komunikace lze řešit jejich využití flexibilně podle Vašich představ - pro dvougenerační bydlení, investici, pronájem nebo kombinaci bydlení a podnikání.

1. Hlavní dům 5+kk - Pohodlí a moderní prostor

Tento patrový dům z roku 2000 je ve velmi dobrém technickém stavu a připraven k okamžitému užívání. Nabízí velkorysou podlahovou plochu cca 223 m<sup>2</sup> s promyšlenou dispozicí:

- Přízemí: Srdcem domu je prostorná kuchyně s jídelnou, kterou lze využít i jako obývací pokoj s kuchyňským koutem. Dále zde najdete velký samostatný obývací pokoj, ložnici a moderní koupelnu vybavenou vanou i sprchovým koutem, samostatné WC a komoru a zádveří.

- 1. patro: Klidová zóna se dvěma ložnicemi, z nichž jedna disponuje vlastním balkonem. Praktickým bonusem jsou dvě malé půdy ideální pro uložení sezónních věcí.

- Exteriér: K domu náleží příjemné venkovní posezení na terase, ideální pro rodinné grilování.

- Přípojky: Dům je připojen na vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn a elektřinu.

- Pro vytápění a ohřev vody je zde plynový kotel.

Interiér domu působí svěžím dojmem, je udržovaný a připravený k okamžitému bydlení, s možností modernizace dle vlastních představ.

2) Vedlejší dům 2+1 - cca 60 m<sup>2</sup>, rok 1945, vhodný k rekonstrukci

Přízemní dům ve venkovském stylu nabízí prostorný obývací pokoj a ložnici, malou kuchyňku, WC a koupelnu. Stav objektu je udržovaný a podle budoucího využití se můžete rozhodnout pro rozsah rekonstrukce, což jej dělá vhodným pro:

- bydlení pro hosty nebo rodiče

- pronájem (můžete si snížit náklady na hypotéku)

- kancelářské nebo ateliérové využití

- dílna / hobby prostor

- dílna / hobby prostor

- Dům je připojen na vodovod, veřejnou kanalizaci a elektřinu.

- Pro vytápění jsou zde kamna na TP a radiátory. Pro ohřev vody je zde elektrický bojler.

Dům se nachází v těsné blízkosti hlavní stavby a poskytuje soukromí i funkční zázemí.

K oběma domům je přiveden optický kabel na internet.

Lokalita a občanská vybavenost:

Obec Vraňany je vyhledávanou lokalitou zejména pro svou vynikající dostupnost a klidné venkovské prostředí

- Doprava: Pouhou 1 minutu chůze od domu je autobusová zastávka linky 466 (Mělník - Kralupy n/Vlt). Vlaková zastávka Mlčechvosty s přímým spojením do Prahy (cca 45 min na Masarykovo nádraží) a Ústí nad Labem je od domu 15 minut chůze. Autem jste za pár minut na dálnici D8, v Praze za 30 min.

- Vybavenost: V obci se nachází mateřská i základní škola, obecní úřad a obchod. Vraňany jsou široce známé vyhlášenou jahodovou farmou Vraňany s moderním farmářským centrem.

- Příroda: Blízkost řeky Vltavy a okolní cyklostezky nabízejí skvělé podmínky pro aktivní odpočinek.

Závěrem

Tato nabídka představuje výbornou kombinaci komfortního rodinného bydlení s investičním potenciálem v žádané lokalitě Středočeského kraje. Neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo osobní prohlídku.