

## Riegrova, Kolín - dvougenerační bydlení nebo investice v prvorepublikové vile

Riegrova, Kolín



**7 733 000 Kč**  
za nemovitost

informace o možnostech  
úpravy ceny dle  
dokončenosti v RK



Vyřizuje

**Bc. Jiří Moravec, MBA**

**GSM: +420 602572537**

**E-mail:**

[jiri.moravec@edoreality.cz](mailto:jiri.moravec@edoreality.cz)

<b>Dispozice bytu:</b>	3+kk	<b>Podlaží v domě:</b>	1
<b>Počet podlaží v domě:</b>	1	<b>Celková podlahová plocha:</b>	81 m <sup>2</sup>
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci
<b>Stáří objektu:</b>	1929	<b>Vlastnictví:</b>	osobní
<b>Sklep:</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji byt o celkové ploše cca 81 m<sup>2</sup> v ulici Riegrova 379, Kolín II, aktuálně

řešený jako dvě samostatně přístupné jednotky 2+kk a 1+kk - ideální kombinace vlastního bydlení a příjmu z pronájmu.

Nemovitost se nachází v klidné vilové čtvrti jen pár minut chůze od centra, s rychlým napojením na Prahu a zároveň v docházkové vzdálenosti přírody i sportovišť.

Byt vznikl úpravou původní dispozice 3+kk a nabízí velmi flexibilní využití - jak pro vlastní bydlení, tak jako investici.

- bydlení + nájem (2+kk pro vlastní potřebu, 1+kk k pronájmu)
- dvougenerační řešení
- investice se dvěma jednotkami

Menší jednotku lze využít k pronájmu, který může částečně pokrýt náklady na financování. V budoucnu je možné prostor opět využít pro vlastní potřebu (např. pro děti nebo pracovnu).

Byt se nachází v prvorepublikové vile z roku 1928 se zahradou, která prošla rekonstrukcí včetně zateplení fasády (cca 16 cm). PENB zatím není zpracován, proto je dočasně uváděna třída G.

Byt je nabízen ve stavu po kompletní rekonstrukci, která momentálně probíhá:

nové rozvody elektřiny, vody a plynu  
nové omítky a koupelny  
zachovaná špaletová okna včetně původních klíčků  
renovované parkety (možnost volby finální úpravy - vosk / lak a odstín)

Součástí ceny je základní kuchyňská linka bez spotřebičů.

Na přání je možné za příplatek realizovat kuchyňskou linku dle vlastního návrhu.

Dispozice:

2+kk - obývací prostor s kuchyňskou částí, ložnice, koupelna

1+kk - obytný prostor s kuchyňskou částí, koupelna a menší samostatná místnost s oknem, kterou lze využít jako šatnu, pracovnu nebo i pro občasné přespání

Společné prostory domu jsou rovněž po renovaci, včetně původních teracových podlah.

Lokalita:

Klidná vilová čtvrť s výbornou dostupností - do centra Kolína dojdete během několika minut, stejně jako k obchodům a službám.

Za rohem je napojení na hlavní tah směrem na Prahu a dálnici D11.

Zároveň oceníte blízkost přírody a volnočasových aktivit - v docházkové vzdálenosti je zahrádkářská kolonie, vodárna a oblíbená lokalita Peklo s rybníkem a ferratou. Na druhou stranu se přes lávku dostanete ke sportovištím v Borkách a na cyklostezky podél Labe.

Další potenciál domu:

V blízké době budou v domě k dispozici i další jednotky (např. ateliér se zimní zahradou nebo obdobný byt ve 2. NP), což otevírá možnosti další investice nebo kombinace bydlení a podnikání.

Součástí inzerce je kompletní virtuální prohlídka celého bytu, která vám umožní detailně si projít dispozici ještě před osobní návštěvou.

Pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky mě kontaktujte prostřednictvím odpovědního formuláře.