

### Prodej prostorného domu po rekonstrukci s možností až 4 bytových jednotek - Hradčany u Poděbrad

28905, Hradčany



**13 000 000 Kč**  
za nemovitost

včetně provize, cena k  
jednání



Vyřizuje

**Karolína Žárská, M.R.E.**

**Tel.:** 604 925 986

**GSM:** +420 731 520 219

**E-mail:**

[zarska@elitehomereality.cz](mailto:zarska@elitehomereality.cz)

Z

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	po rekonstrukci	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	3
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	253 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	791 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Garáž; Parkoviště	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; MHD; autobus	<b>Komunikace:</b>	asfaltová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Voda:</b>	Vodovod
<b>Topení:</b>	Ústřední - elektrické	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelové rozvody	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně ne hospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji samostatně stojící prostorný dům po rozsáhlé rekonstrukci interiéru a technických rozvodů, situovaný v klidné části obce Hradčany, pouhých 11 minut od Poděbrad a 15 minut od Kolína. Nemovitost je vhodná jak pro rodinné či vícegenerační bydlení, tak jako investiční příležitost s možností vytvoření až 4 bytových jednotek.

#### Hlavní výhody:

- 2 hotové bytové jednotky 3+kk (každá 68 m<sup>2</sup> + lodžie)
- připravené podkroví pro další byt
- suterén (cca 75 m<sup>2</sup>) s možností další jednotky / podnikání
- kompletní rekonstrukce (elektřina, voda, odpady, topení)
- 4 parkovací místa na pozemku
- bezúdržbová zahrada s automatickou závlahou
- výborná dostupnost: Poděbrady, Kolín, Praha

#### Technický stav a rekonstrukce:

- kompletně nové rozvody (elektřina, voda, odpady, topení)
- nové podlahy, omítky a interiérové dveře
- kompletně nové koupelny
- moderní vytápění (elektrokotel + radiátory)
- nemovitost je připravena k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic.

#### 2 hotové bytové jednotky 3KK s lodžii - každá jednotka má:

- dvě samostatné ložnice
- obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyňským koutem
- koupelnu společně s WC
- nové podlahy - lepený vinyl a omítky
- nové interiérové dveře
- vlastní elektroměr
- přípravu pro kuchyňskou linku

Kuchyňská linka není součástí - kupující si ji může přizpůsobit dle vlastních představ (k dispozici vizualizace i zvýhodněná realizace jak kuchyňské linky, tak dalšího vybavení - nabídka je dobrovolná)

#### Další potenciál:

- podkroví - možnost 1+kk / 2+kk
- suterén - byt / kancelář / služby
- celkem 3 elektroměry umožňují rozdělení domu na samostatné jednotky.

#### Zahrada:

- kompletní úpravy pozemku
- nové oplocení a výsadba trávy, kolem dokola motýlí keře
- bezúdržbová zahrada - retenční nádrž s automatickou závlahou z dešťové vody
- nízké provozní náklady

#### Lokalita:

- Poděbrady - 10 min / Kolín - 15 min / Ovčáry (Toyota) - 14 min / Praha Černý Most - 35 min
- V oblasti je stabilní poptávka po nájemném bydlení.

#### Investiční potenciál:

- možnost vytvoření až 4 jednotek.
- odhadovaný výnos: 55-65 000 Kč / měsíc.

#### Dokumentace:

- pasport stavby
- technické podklady
- PENB - energetická třída G vychází z původního zdiva, reálné náklady jsou díky rekonstrukci nižší.

Neváhejte mě kontaktovat prostřednictvím inzertního formuláře a domluvit si osobní prohlídku.

Pro své klienty zdarma zajišťuji konzultaci financování hypoteční specialistkou. Bez obav i pro Vás najdeme to nejvýhodnější řešení.