

## Zemědělská usedlost s investičním potenciálem - Horní Cetno

29430, Horní Cetno, Niměřice



### Neuvedeno za nemovitost

cena k jednání, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu



Vyřizuje

**Jaroslav Bureš**

**Tel.:** 608 612 312

**GSM:** +420 720 209 500

**E-mail:**

[jbures@ersreality.cz](mailto:jbures@ersreality.cz)

<b>Zastavěná plocha:</b>	120 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha:</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Plocha parcely:</b>	3869 m <sup>2</sup>	<b>Počet podlaží v domě:</b>	1
<b>Druh objektu:</b>	cihlová	<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Plocha sklepu:</b>	15 m <sup>2</sup>	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - tuhá paliva; Ústřední - elektrické

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme k prodeji soubor staveb bývalé zemědělské usedlosti v obci Horní Cetno, okres Mladá Boleslav, situovaný na pozemku o celkové výměře 3 869 m<sup>2</sup>. Nemovitost se nachází v mimořádně klidné části obce a nabízí zcela výjimečné spojení soukromí, venkovské atmosféry a velmi dobré dostupnosti. Právě její poloha je jedním z hlavních benefitů celé nabídky - usedlost je zasazena tak, že poskytuje pocit života na okraji obce i mimo ni, a přitom zůstává její přirozenou součástí. Budoucí majitel tak získává klid, prostor a kontakt s okolní krajinou, aniž by se musel vzdát zázemí fungující venkovské obce.

Soubor staveb tvoří původní rodinný dům, špejchar, stodola o zastavěné ploše cca 160 m<sup>2</sup> a dále dva sklepy, které rozšiřují užitný i praktický potenciál celé nemovitosti. Původní rodinný dům je určen ke kompletní rekonstrukci, případně spíše k nahrazení novou výstavbou. Špejchar je v relativně dobrém technickém stavu a stodola je rovněž v dobrém stavu, přičemž představuje mimořádně zajímavý prostor pro další využití.

Velkou přidanou hodnotou nabídky je skutečnost, že v ceně je zahrnut již vypracovaný projekt na přestavbu stodoly na rodinný dům. K tomuto záměru bylo v minulosti vydáno i stavební povolení, k samotné realizaci však nakonec nedošlo, a povolení je tak v současnosti propadlé. Pro budoucího vlastníka se přesto jedná o velmi cenný podklad, který může

významně usnadnit další přípravu a navázání na již zpracovaný záměr.

Nemovitost nabízí široké spektrum budoucího využití. Je vhodná pro klienty hledající stylové venkovské bydlení, ať už formou obnovy stávajícího rodinného domu, nebo realizací bydlení ve stodole podle připravené studie. Stejně tak se nabízí rekreační využití s možností hospodaření, farmaření či vytvoření rodinného zázemí s velkým pozemkem a dostatkem soukromí. Zajímavý je rovněž komerční potenciál, například pro vybudování ubytování, venkovského areálu nebo prostoru pro pořádání menších společenských a kulturních akcí.

Zcela mimořádně je však třeba vyzdvihnout také investiční a rozvojový potenciál celého pozemku. Díky celkové výměře 3 869 m<sup>2</sup>, charakteru zástavby a umístění v rámci obce se nabízí možnost rozdělení pozemku na menší parcely určené k bydlení, případně kombinace vlastního bydlení s dalším stavebním využitím. Tato varianta může být velmi zajímavá jak pro investora, tak pro klienta, který hledá nemovitost s možností budoucího zhodnocení. Dle platného územního plánu je pozemek veden v plochách smíšených obytných venkovského typu, což podporuje široké možnosti využití.

Z hlediska technického zázemí je nemovitost napojena na veřejný vodovod, na pozemku je elektrická přípojka, odpady jsou řešeny jímkou a vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva v kombinaci s elektrokotlem. Dalším benefitem je, že na pozemku je již připravena nová elektrická přípojka pro část se stodolou nebo se špejcharem, což otevírá další možnosti samostatného využití či budoucího rozdělení.

Horní Cetno osloví především zájemce, kteří hledají poklidné místo pro život, kde stále funguje přirozený rytmus venkova, sousedské prostředí a kontakt s přírodou. Lokalita nabízí příjemné zázemí pro každodenní život i odpočinek, a současně dobrou dostupnost do Mladé Boleslavi a okolních měst. Tato nemovitost tak nepředstavuje pouze soubor staveb a pozemek, ale především prostor pro nový příběh – ať už v podobě rodinného sídla, rekreačního zázemí, podnikatelského záměru nebo investice s dalším rozvojovým potenciálem.