

## Rodinný dům 4kk+ samostatné 1kk , garáž, letní kuchyně, pozemek 479 m2, Přistoupim

Přistoupim



**10 600 000 Kč**  
 za nemovitost



Vyřizuje  
**Mgr. Ivana Cikánková**  
**Tel.:** 603 188 588  
**GSM:** 732677316  
**E-mail:**  
[ivana.cikankova@gpre.cz](mailto:ivana.cikankova@gpre.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>	160 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	147 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	479 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	309 m <sup>2</sup>	<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce
<b>Doprava:</b>	silnice; autobus	<b>Komunikace:</b>	betonová
<b>Elektřina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Odpad:</b>	Kanalizace
<b>Energetická náročnost:</b>	D - Méně úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Hledáte místo, kde se dá pohodlně bydlet, tvořit zázemí pro rodinu a zároveň mít prostor pro práci nebo vlastní projekt? V Přistoupimi právě taková příležitost čeká.

Na pozemku o velikosti 469 m<sup>2</sup> stojí klasický dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 4+kk, který je v dobré kondici a

umožňuje okamžité bydlení. Zároveň nabízí potenciál pro modernizaci podle vlastního stylu - což je přesně ten moment, kdy z domu vytvoříte „své místo“.

Dominantou přízemí je velkorysý obývací prostor s krbovými kamny, propojený s jídelnou a plně vybavenou kuchyní. Tady se odehrává rodinný život - od snídání po večery u ohně. Prakticky řešené zázemí doplňuje koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, technická část a spíž schovaná pod schody.

V patře najdete klidovou zónu domu - hlavní ložnici s vlastní koupelnou, šatnou a dokonce i infrasaunou. Dva další pokoje snadno poslouží jako dětské pokoje nebo pracovna. Bonus navíc? Krytá lodžie, ideální na ranní kávu nebo večerní klid.

Vedlejší stavba, která dělá z této nabídky něco víc než jen dům. Na pozemku se nachází samostatná budova (špejchárek), která dramaticky rozšiřuje možnosti využití: v přízemí velká garáž (cca 40 m<sup>2</sup>) s dílnou plně vybavená letní kuchyně - ideální na grilování, oslavy nebo letní večery a v patře samostatná garsoniéra (1+kk, 29,2 m<sup>2</sup>) s vlastním sociálním zázemím.

Tahle kombinace otevírá několik variant, protože upřímně - tohle není jen dům, tohle je funkční zázemí pro život i byznys:

- bydlení pro více generací (teenager, rodiče)
- krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem
- vlastní kancelář (advokát, účetní, poradce...)
- kombinace bydlení a podnikání

Technické informace, které dávají smysl: dům je napojen na plyn a kanalizaci, vytápění zajišťuje plynový kotel (cca 5 let starý), rozvody topení jsou nové. Na střeše je betonová krytina Bramac.

Na pozemku je vlastní vrtaná studna (14 m, 6 let stará) s pitnou vodou, včetně rozboru a kolaudace. Dům je vybaven kamerovým systémem s možností vzdáleného ovládání přes mobilní aplikaci.

Základní plochy:

1. podlaží: 59,5 m<sup>2</sup>

2. podlaží: 58,4 m<sup>2</sup>

lodžie: 5,76 m<sup>2</sup>

garáž: cca 40 m<sup>2</sup>

garsoniéra: 29,2 m<sup>2</sup>

Lokalita, která dává klid i dostupnost

Přistoupim je menší, klidná obec ideální pro rodinné bydlení. Najdete zde základní školu (1.-5. třída), další občanská vybavenost je v blízkém Český Brod, kde je kompletní infrastruktura - školy, školky, obchody, služby i zdravotní péče. Velkou výhodou je dopravní dostupnost: z Českého Brodu jezdí pravidelné vlakové spoje do Prahy, do Českého Brodu se dostanete autem během pár minut. Tzn: klidné bydlení mimo ruch města, ale s rychlým napojením na Prahu.

Tahle nemovitost dává smysl pro rodinu, která chce víc než jen „bydlet“. Nabízí prostor, flexibilitu a reálné možnosti - od dvougeneračního bydlení přes podnikání až po investiční využití vedlejší stavby.

Pokud hledáte dům, který se přizpůsobí vašemu životu (a ne naopak), tady jste správně.

Budeme se těšit na osobní prohlídce, protože bez toho to nejde!