



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 03550

## Prodej rodinného domu 97 m<sup>2</sup>, Zeleneč

25091, Zeleneč



**13 490 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Lucie Franeková**

**Tel.:** 736 673 677

**GSM:** +420 607 618 232

**E-mail:**

[lucie.franekova@realog.cz](mailto:lucie.franekova@realog.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>	97 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	97 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	328 m <sup>2</sup>
<b>Ostatní:</b>	Parkoviště	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Satelit; Kabelová televize
<b>Energetická náročnost:</b>	C - Úsporná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím k prodeji rodinný dům se zahradou o celkové výměře 328 m<sup>2</sup>, který se nachází v Zelenči v okrese Praha - východ. Předností je atraktivní lokalita, velmi dobrá dopravní dostupnost a možnost k okamžitému nastěhování bez dalších investic. Nabízí klidné prostředí pro odpočinek i aktivní život v těsné blízkosti přírody vzdálené pouze 3 km od Prahy.

Samostatně stojící patrový dům 4+kk s podlahovou plochou 97 m<sup>2</sup> disponuje 4 samostatnými pokoji, 2 koupelnami s wc a technickou místností. Interiér je prakticky dispozičně řešen, aby bylo využito každé místo (vybavení na míru, vestavěné skříně), dům tak působí prostorně a zároveň útulně. Velkou výhodou je dostatek přirozeného světla v celém domě, ticho a přímý vstup z obývacích prostor na zahradu.

V roce 2015 byla provedena kompletní rekonstrukce domu, je zateplen a ve velmi dobrém stavu. Stavebními úpravami je možné rozšířit obytnou část o další prostory.

Po vstupu do domu projdete zádveřím, které je od dalších prostor odděleno dveřmi. Nachází se zde vestavěné skříňe, botník a zároveň slouží k zamezení úniku tepla z domu. Za zádveřím je chodba a z ní přístup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, jídelny, ložnice, koupelny a technické místnosti. Vstup do koupelny s vanou, wc a bidetem je ze zádveří i z ložnice. V horním patře se nachází naproti sobě dva samostatné pokoje a uprostřed koupelna se sprchovým koutem a wc.

Hezky udržovaná zahrada nabízí ideální místo pro relaxaci, klidné venkovní posezení pod pergolou a dostatek soukromí. Působí příjemným dojmem, nabízí úrodu z vlastních plodin, jsou zde vzrostlé ovocné stromy, záhony se zeleninou, vinná réva a kiwi. Na pergolu navazuje kůlna s dvěma samostatnými uzamykatelnými prostory, které lze využít např. pro uskladnění zahradního nářadí, sekačky, jízdních kol apod.

Zastavěná plocha nemovitosti činí 91 m<sup>2</sup>, je napojena na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a elektřinu 230 V i 400 V. Ohřev vody a vytápění domu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem částečně s rozvodem do radiátorů a částečně podlahovým topením umístěným v technické místnosti. Výhodou jsou nízké měsíční náklady za provoz domu, které činí cca 6.300,- Kč ( elektřina 2.000,- Kč, voda 800,-Kč, plyn 3.500 Kč) a je připraven ihned k nastěhování.

Dům se prodává nezařízený, pouze v obývacím pokoji zůstane obývací stěna vyrobená na míru, vestavěná skříň v ložnici, horním pokoji a vestavěný botník ve vstupní chodbě. Aktuálně je dům již vyklizen a ihned k nastěhování. Nachází se na rohu klidné ulice a celý pozemek je oplocen. Parkování je bezproblémové na ulici přímo před domem nebo na pozemku ( vjezdová brána).

Vzhledem k dané lokalitě má nemovitost zároveň velmi dobrý investiční potenciál.

Zeleneč je dobře udržovaná obec s občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností do Prahy. Nachází se zde obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ, lékař ( praktický, zubní a fyzioterapie), restaurace, obchod ( otevřeno 7 dní v týdnu) aj. Nabízí sportovní, kulturní a volnočasové aktivity pro všechny věkové kategorie ( školní kroužky, Klub Senior, fitness centrum, tělocvična, spolky a kluby, psí hřiště včetně prvků pro psí agility aj.). Kromě fotbalového hřiště a tenisových kurtů je nedaleko domu asfaltová stezka ( ideální pro cyklistiku, in-line bruslení, běh), moderní venkovní cvičiště (workoutové hřiště) a dětská hřiště s atrakcemi. Je zde možnost hezkých vycházek, turistiky a pravidelné konání kulturních akcí.

Zmodernizované vlakové nádraží s čekárnou i autobusová zastávka je od domu vzdálena pouze 4 min. chůze (1 zastávka vlakem do stanice Praha - Horní Počernice, cca 20 min. Praha - Masarykovo nádraží, 15 min. autobusem na Černý Most - metro, autem 8 min. do Horních Počernic).

Doporučuji osobní prohlídku nemovitosti. V případě jakýchkoliv dotazů nebo zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat (vč. víkendu).

Cena zahrnuje kompletní servis v rámci prodeje nemovitostí, všech poplatků, veškerou administrativní činnost a právní servis. Zájemcům mohu zajistit hypoteční úvěr.