

## Velkorysá vila o užitné ploše 522 m<sup>2</sup> v prestižní a klidné části Roztok u Prahy

Dobrovolného, 25263, Roztoky



**28 900 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**BSc. František Vohánka**

Tel.: 775 642 725

GSM: +420 604 768 426

E-mail: [jitka@pbrealitni.cz](mailto:jitka@pbrealitni.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	302 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	522 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	764 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízíme výjimečnou vilu s užitnou plochou 522 m<sup>2</sup>, situovanou v jedné z nejžádanějších rezidenčních lokalit v blízkosti Prahy. Dům se nachází na pozemku o výměře 764 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha 302 m<sup>2</sup>), na klidném místě přímo u menšího náměstí, které dotváří příjemnou atmosféru této části Roztok. Lokalita nabízí ideální kombinaci soukromí, občanské vybavenosti a rychlé dostupnosti do centra Prahy.

Nemovitost byla postavena ve velkorysém stylu a nabízí prostor, který dnes již u novostaveb naleznete jen výjimečně. Dispozice 10+1 poskytuje mimořádnou flexibilitu využití a umožňuje vytvořit reprezentativní rodinné sídlo přesně podle představ nového majitele. Prostor lze využít například pro domácí pracovnu, knihovnu, wellness zázemí, apartmán pro hosty, hernu, fitness nebo komfortní vícegenerační bydlení.

Dům disponuje třemi koupelnami, saunou se sprchou a plně využitelným suterénem o velikosti 50 m<sup>2</sup>. Součástí sklepních prostor je také stylová vinárna se společenskou místností a samostatným WC a sprchovým koutem. Tyto prostory mohou sloužit jako vinný sklep, privátní lounge, domácí klubovna nebo reprezentativní zázemí pro setkávání

s rodinou, přáteli či obchodními partnery.

K pohodlí každodenního života přispívá také garáž pro dva automobily. Další parkovací možnosti se nacházejí přímo na přilehlém náměstí před domem. Na zahradě je k dispozici zastřešený přístřešek se zázemím pro grilování, který vytváří příjemné místo pro letní posezení s rodinou, neformální setkání s přáteli i příjemné letní večery. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, vytápění zajišťuje podlahové topení.

Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, přičemž budoucí modernizace se bude týkat především interiérového řešení designu dle preferencí nového majitele.

Roztoky u Prahy dlouhodobě patří mezi nejvyhledávanější rezidenční lokality v bezprostředním okolí hlavního města.

Nabízejí výbornou dostupnost do Prahy, kompletní občanskou vybavenost, kvalitní školy a školky, sportovní vyžití i blízkost přírody v okolí Vltavy a přírodního parku Drahaň-Troja.

Pokud hledáte výjimečný prostor, který spojuje reprezentativní charakter, velkorysé rozměry a možnost vytvořit si domov přesně podle vlastních představ, tato vila si zaslouží Vaši pozornost.