



**FANTA**  
estate group

Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 0033

## Rodinný dům 2+kk s velkým pozemkem 1 044 m<sup>2</sup>, soukromím a potenciálem další výstavby

Boleslavská, Tišice



**8 100 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje

**Adam Fanta**

**GSM: +420 739 366 464**

**E-mail: fanta@fegroup.cz**

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	56 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	1044 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	1044 m <sup>2</sup>	<b>Plocha sklepu:</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Nabízím menší rodinný dům o dispozici 2+kk a užité ploše přibližně 56 m<sup>2</sup>, který stojí na prostorném pozemku o výměře 1 044 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je ideální pro ty, kteří nehledají velký dům, ale naopak ocení klid, soukromí, velkou zahradu a možnost dalšího rozvoje. Právě pozemek je zde hlavní hodnotou - nabízí dostatek prostoru pro seberealizaci na zahradě, relaxaci i případnou budoucí výstavbu dalšího domu.

Dle územního plánu se možnost výstavby druhého domu na pozemku jeví jako realistická, konkrétní záměr je však vždy nutné ověřit u stavebního úřadu.

Původní stavba pochází cca z roku 1960, ale v průběhu let prošla řadou úprav a rekonstrukcí.

V domě byla provedena zejména nová elektroinstalace včetně nového antoníčku, nová kanalizace, rekonstrukce koupelny, nové omítky, nové podlahy včetně skladby s izolací a podlahovým topením, zateplení stropů, nová okna a dveře.

V exteriéru byla realizována zámková dlažba, nový plot, nová elektrická brána z roku 2025 a nová garáž. Původní zůstává zejména střecha a část stropů v technické místnosti a chodbě.

K domu náleží:

původní garáž o výměře cca 12 m<sup>2</sup>,  
sklad/sklep o výměře cca 6 m<sup>2</sup>,  
nově postavená garáž o výměře cca 16 m<sup>2</sup>,  
prostorná zahrada s příjemným soukromím.

Díky své dispozici je dům vhodný především pro jednotlivce nebo pár, kteří chtějí kompaktní bydlení a více prostoru venku než uvnitř. Zároveň může velmi dobře fungovat jako první etapa většího záměru — například při budoucí výstavbě druhého domu pro rodinu nebo k pronájmu.

Technické informace:

Vytápění je řešeno elektrickým podlahovým topením. Ohřev vody zajišťuje elektrický kotel.

Dům je napojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci a elektřinu 230 V. Na pozemku je připraven také kabel 400 V, zásuvka však aktuálně není vyhotovena.

Na pozemku se nachází studna, která slouží pro užitkovou vodu. Plyn není zaveden do domu, nachází se však na hranici pozemku.

Měsíční náklady na provoz domu jsou přibližně 6 500 Kč.

Dům je aktuálně veden v energetické třídě G, protože nebyl vyhotoven nový průkaz energetické náročnosti budovy. Vzhledem k již provedeným úpravám, zejména novým oknům, dveřím, podlahám, zateplení stropů a dalším rekonstrukcím, by dle odhadu mohl odpovídat přibližně třídě C.

Informace k vlhkosti:

V domě se místy vyskytuje zvýšená vlhkost a plíseň, což v rámci prodeje uvádíme zcela transparentně.

Dům byl po rekonstrukci výrazně vlhký. Po následném zateplení a po dalších úpravách, se stav výrazně zlepšil. Aktuální vlhkost se pohybuje přibližně kolem 60 %.

Tato nemovitost je vhodná zejména pro člověka nebo pár, kteří hledají menší dům s velkou zahradou, klidem a soukromím.

Zároveň může být velmi zajímavá pro kupující, kteří uvažují o vícegeneračním bydlení — tedy například bydlet ve stávajícím domě a na pozemku postupně vybudovat druhý dům pro rodiče, děti nebo další členy rodiny.

Zajímavá může být také pro investora, který ocení velikost pozemku, možnost další výstavby a potenciál vytvořit nemovitost s dlouhodobým výnosem.