

Mirošovice, Pod Mostem 116 - RD k rekonstrukci či přestavbě

Pod Mostem, Mirošovice



Vyřizuje

Martin Lípa
GSM: 793967897

E-mail: info@creatiway.cz
3 600 000 Kč

za nemovitost

Cena uvedena vč. provize a právního servisu

Počet podlaží objektu:	2	Užitná plocha:	78 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	před rekonstrukcí
Umístění objektu:	rušná část obce	Elektrina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Doprava:	vlak; dálnice; silnice; autobus	Energetická náročnost:	G - Mimořádně neehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízím starší rodinný dům v Mirošovicích na pozemku o výměře 461 m². Není to bydlení pro někoho, kdo chce vyměnit kuchyňská dvířka a příští měsíc se stěhovat. Dům potřebuje kompletní rekonstrukci, se kterou už stávající majitel začal. Osud ho ale zavál do zahraničí a záměr už nedokončil. Smysl bude tato nabídka dávat hlavně člověku, který ví, co taková práce obnáší, dokáže si spočítat rozpočet a má v telefonu nebo v hlavě spíš stavebního technika než bytového dekorátéra.

Stejně otevřeně říkám i hlavní nevýhodu: vedle domu, respektive na mostě v sousedství vede silnice I/3 (odborně "Stará Benešovská") a provoz je slyšet. Pokud požadujete klidnou ulici, není to nemovitost pro vás. Pokud hledáte cenově dostupný dům s pozemkem, dobrým spojením do Prahy a jste připraveni pustit se do pořádné rekonstrukce nebo prověřit možnost novostavby, nabídka už dává větší smysl. Upřímně - po odpoledni stráveném na zahradě domu jsem už šum aut přestal vnímat a most nakonec také netvoří až tak velkou kulisu, pokud nehledíte přímo na něj.

Interiér je vyklizený a zčásti odkrytý až na původní konstrukce. Osazena jsou plastová okna, jinak počítejte s vybudováním nových rozvodů, vytápěním, podlahami i koupelnou. Neplatíte ale za úpravy podle vkusu někoho jiného, které byste následně stejně odstraňovali. Dispozici i technické řešení si nastavíte podle svých potřeb.

Hlavní podlaží má podle orientačního zaměření 70,9 m² včetně verandy a vedlejšího prostoru. V 1. PP je dalších 31,5 m². Díky svažitosti pozemku zde není jen klasický tmavý sklep: jedna plnohodnotná místnost má okna do ulice a podzemní podlaží má vlastní vstup přímo z pozemku. Půda nabízí přibližně 52,2 m² a umožňuje vestavbu. Krov je v relativně zdravém stavu a po výměně střešní krytiny může střecha dál dobře fungovat. Konečný rozsah prací doporučuji potvrdit odbornou prohlídkou.

Druhou variantou je odstranění domu a jeho náhrada novostavbou. Územní plán zde při náhradě existující stavby nestanovuje minimální výměru parcely, takže velikost 461 m² sama o sobě není překážkou. Maximální zastavěná plocha činí 30 %, tedy přibližně 138 m². Konkrétní projekt je potřeba předem projednat s příslušnými úřady. Novostavbu proto prezentuji jako reálnou variantu k ověření, ne jako předem schválenou věc.

Do domu jsou zavedeny elektřina, plyn, veřejný vodovod i kanalizace. Možnost zavedení optického internetu se v obci dříve řešila, ale není známo, kam myšlenka vyšuměla.

Z Mirošovic jezdí přímá linka S9 na pražské hlavní nádraží zhruba 40 minut. Autem se rychle dostanete na D1 přes exit 21. Mateřská škola, první stupeň základní školy, sportovní areál, několik restaurací, potraviny i obecní úřad najdete v obci také pár minut pěšky od domu.

Na prohlídku doporučuji přijít ve všední den za běžného provozu a vzít si odborníka, kterému důvěřujete. Já vám ukážu vše, co o nemovitosti vím, bez zbytečného přikrášlování. Kompletní dokumentaci, která je k dispozici, najdete u mne na webu na stránce nemovitosti.