



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 3299

Prodej vícegeneračního domu

T. G. Masaryka, Kostelec nad Labem



Vyřizuje

Karel Socha

Tel.: 222 560 787

GSM: +420 608 984 244

E-mail:

karel.socha@mysakreality.cz

13 800 000 Kč
za nemovitost

Uvedená cena vč. provize
RK a veškerých poplatků

Počet podlaží objektu:	3	Užitná plocha:	426 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	před rekonstrukcí
Umístění objektu:	centrum obce	Elektřina:	Elektro - 230 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Topení:	Lokální - plynové	Energetická náročnost:	G - Mimořádně neehospodárná

POPIS NEMOVITOSTI: Ne každá nemovitost se kupuje kvůli tomu, jak vypadá dnes. Některé se kupují kvůli tomu, čím se mohou stát.

V samotném historickém centru Kostelce nad Labem nabízíme městský činžovní dům se zahradou, který představuje zajímavou příležitost pro investory a menší developery hledající projekt s významným potenciálem.

Současný technický stav objektu odpovídá stáří budovy a budoucí vlastník by měl počítat s kompletní rekonstrukcí. Právě díky tomu však získává možnost navrhnout celý koncept podle vlastních představ, bez kompromisů vyplývajících z předchozích stavebních úprav.

Stávající dispozice již dnes napovídá široké možnosti budoucího využití. V přízemí se nachází rozsáhlý nebytový prostor přes téměř celou zastavěnou plochu objektu. Druhé nadzemní podlaží tvoří tři bytové jednotky o dispozici 2+1 a jedna bytová jednotka 1+1. Nad nimi se rozprostírá půdní prostor o ploše celé budovy, který nabízí další potenciál pro obytné využití. Objekt je navíc částečně podsklepený.

Při vhodně zvoleném architektonickém řešení se nabízí možnost vytvoření několika bytových jednotek, přičemž orientační úvahy pracují s kapacitou až okolo devíti bytů. Konkrétní řešení bude samozřejmě záviset na zvoleném projektu a následném schvalovacím procesu.

Skutečnou přidanou hodnotou celé nemovitosti je však nejen samotný dům, ale i navazující pozemky. Za domem se nachází zahrada o výměře přibližně 820 m², která otevírá možnosti vytvoření soukromých zahrádek pro jednotlivé byty, společného vnitrobloku nebo klidové zóny pro budoucí obyvatele. Díky zajištěnému průjezdu na pozemek lze zároveň řešit parkování přímo v areálu, což je v centru města významný benefit.

Celková zastavěná plocha domu činí přibližně 200 m², na ni navazuje dvůr o velikosti zhruba 300 m², takže celý celek nabízí dostatek prostoru pro promyšlenou konverzi na moderní městské bydlení.

Lokalita je jedním z hlavních důvodů, proč má tento projekt smysl. Kostelec nad Labem dlouhodobě těží z výborné dostupnosti do Prahy (autem do centra Prahy 25 min., autobusem do Letňan 30 min.) a současně nabízí kompletní

občanskou vybavenost menšího města. Právě podobné lokality dnes představují zajímavou alternativu pro lidi, kteří chtějí bydlet mimo hlavní město, ale zůstat v jeho každodenním dosahu.

Architektonická studie zatím zpracována nebyla. Záměrně jsme ji nenechali vyhotovit předem, protože věříme, že výsledná podoba projektu by měla vycházet z představ budoucího investora. V případě zájmu jsme připraveni pomoci s výběrem architekta i koordinací zpracování studie přesně podle požadovaného investičního záměru.