

RD | 245 m²

Legií, Roztoky

**18 480 000 Kč**
za nemovitost

Vyřizuje

Ing. Eduard Mráz**Tel.:** +420 778 503 113**GSM:** +420 778 503 113**E-mail:**eduard@nester.cz

Počet podlaží objektu:	2	Užitná plocha:	245 m ²
Druh objektu:	cihlová	Stav objektu:	velmi dobrý
Umístění objektu:	klidná část obce	Elektřina:	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Plyn:	Plynovod
Doprava:	vlak; silnice; autobus	Energetický ukazatel podle vyhlášky:	č. 264/2020 Sb.

POPIS NEMOVITOSTI: Nabízíme k prodeji výjimečně umístěnou nemovitost v ulici Legií v Roztokách u Prahy - v lokalitě, která dlouhodobě patří mezi nejvyhledávanější adresy pro rodinné bydlení v těsném dosahu hlavního města.

Hlavní hodnotou této nabídky je především krásný rovinatý pozemek o celkové výměře 736 m². Na pozemku se nachází rodinný dům z roku 1945, který byl v průběhu let postupně rekonstruován. Dům je v současné době obyvatelný, nicméně již neodpovídá dnešním standardům moderního bydlení. Novému majiteli tak nabízí dvě hlavní možnosti využití - buď kompletní rekonstrukci stávající stavby a navázání na její původní charakter, nebo demolici a výstavbu nového rodinného domu přesně podle vlastních představ.

Celková plocha domu a navazujících částí činí 244,6 m². Dispozice je rozdělena následovně:

V 1. nadzemním podlaží o ploše 92,7 m² se nachází předsíň, chodba se schodištěm, koupelna, kuchyně s jídelnou a přímým výstupem do zahrady, obývací pokoj s krbem, ložnice a pracovna.

Ve 2. nadzemním podlaží o ploše 92,1 m² je ložnice, koupelna s vanou, velký pokoj s kuchyní otevřený do krovu, komora a chodba se schodištěm. Toto patro nabízí zajímavý prostorový potenciál, mimo jiné díky otevření do krovu a příjemným výhledům do okolí.

Součástí domu je také částečné podsklepení o ploše 17,6 m² se sklepem a technickou místností. Dále k nemovitosti náleží terasa nad garáží o velikosti 21,2 m² a garáž o ploše 21 m².

Dům je vytápěn plynovým kotlem a je osazen plastovými okny s dvojskly. Střešní krytinu tvoří eternit, se kterým je nutné při budoucí rekonstrukci počítat z hlediska odborného odstranění a likvidace.

Nemovitost je napojena na veškeré základní inženýrské sítě – obecní vodovod, kanalizaci, plyn i elektrickou energii. To je zásadní výhoda jak pro případ rekonstrukce, tak pro případnou novou výstavbu, protože díky existující stavbě a dostupným sítím může být celý proces přípravy budoucího bydlení výrazně jednodušší a rychlejší.

Roztoky u Prahy jsou dlouhodobě vyhledávanou lokalitou pro ty, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí, ale potřebují i rychlou dostupnost do Prahy. Cesta vlakem na Masarykovo nádraží trvá přibližně 17 minut, autem se do Prahy dostanete zhruba za 10 minut. Ve městě je kompletní občanská vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace, kavárny, pošta i zdravotní služby.

Velkým benefitem konkrétní polohy je také bezprostřední blízkost přírody. Nedaleko se nachází malebné Tiché údolí, které nabízí skvělé možnosti pro procházky, cyklistiku, sport i každodenní odpočinek.

Tato nemovitost je vhodná pro zájemce, kteří hledají kvalitní pozemek v mimořádné lokalitě a chtějí si vytvořit dlouhodobé rodinné bydlení podle vlastních představ. Ať už zvolíte rekonstrukci stávajícího domu, nebo se rozhodnete pro výstavbu zcela nového moderního objektu, základ je zde velmi silný – rovinatý pozemek, kompletní sítě, výborná orientace, skvělá adresa a prostředí, které v Roztokách patří k tomu nejlepšímu.

Pro více informací kontaktujte tým NESTERA.