



Prodej - Domy a vily

číslo zakázky: 413854

PROSTORNÁ VILA 4+KK, ZAHRADA S BAZÉNEM

Královická, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



12 850 000 Kč

za nemovitost



Vyřizuje

**Ing. Zdeňka Güttlová,
Ph.D.**

Tel.: +420 602 400 024

GSM: +420602544536

E-mail:

zdenka.guttlova@re-max.cz

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	dobrý	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	115 m ²
Užitná plocha:	199 m ²	Plocha parcely:	554 m ²
Voda:	Vodovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárná		

POPIS NEMOVITOSTI: V exkluzivním zastoupení majitelů nabízíme stylové a prostorné bydlení v atraktivní lokalitě Brandýsa nad Labem.

HLAVNÍ PŘEDNOSTI

- Variabilní dispozice vhodná pro moderní i vícegenerační rodinu
- Kompletně podsklepený dům s garáží i venkovním parkováním
- Příjemná zahrada s bazénem a krytou pergolou
- Skvělá dostupnost - 15 minut do Prahy, klidná lokalita s výhledem do zeleně

RE/MAX Welcome Home Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 - Staré Město, Tel.: +420 602 400 024, E-mail: welcomehome@re-max.cz, web: www.remax-welcomehome.cz

DISPOZICE A INTERIÉR

Přízemí (92 m²)

- ☐ Prostorný obývací pokoj s atypickým krbem, kuchyňským koutem a spíží (celkem 70 m²)
- ☐ Balkon s výhledem do parku s rybníkem
- ☐ Koupelna a samostatné WC
- ☐ Vstupní chodba s vestavěnými úložnými prostory a samostatná šatna

První patro (107 m²)

- ☐ Hlavní ložnice s balkonem
- ☐ Dva další pokoje
- ☐ Dvě prostorné šatny
- ☐ Koupelna a samostatné WC
- ☐ Zimní zahrada
- ☐ Chodba s vestavěnými skříněmi

Podzemní podlaží

- ☐ Šest samostatných místností pro skladování či hobby využití
- ☐ Garáž pro jeden vůz
- ☐ Suchý, udržovaný a čistý prostor

TECHNICKÉ PARAMETRY

- ☐ Moderní zabezpečovací systém
- ☐ Klimatizace v obou podlažích
- ☐ Venkovní manuální rolety
- ☐ Foukaná izolace půdy pro zvýšení energetické efektivity
- ☐ Nově vyvložkovaný komín a modernizované hromosvody
- ☐ Elektrický kotel, plynová přípojka na pozemku
- ☐ Ohřev vody zajištěn bojlerem

EXTERIÉR

- ☐ Zahrada se vzrostlou zelení
- ☐ Zapuštěný bazén s relaxační zónou
- ☐ Krytá pergola s úložným prostorem
- ☐ Parkování pro 2 vozy na pozemku před domem

LOKALITA

- ☐ Tichá a bezpečná rezidenční čtvrť s historickým charakterem
- ☐ V blízkosti zámku a zámecké zahrady
- ☐ Příjemné okolí parku s rybníkem
- ☐ Kompletní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- ☐ Polabská cyklostezka pro aktivní vyžití
- ☐ Výborné spojení do Prahy (cca 15 minut)

SPORT A VOLNÝ ČAS

- ☐ Kryté bazény
- ☐ Golf Resort Brandýs nad Labem
- ☐ Tenisové kurty a další sportoviště
- ☐ Cyklotrasy podél Labe
- ☐ Běžecké a in-line trasy v lesoparcích
- ☐ Vodní sporty na Labi - kanoistika, umělá vlna, rybaření
- ☐ Volejbalová a basketbalová hřiště
- ☐ Jezdecké kluby v okolí
- ☐ Fotbalový stadion a atletický ovál
- ☐ Zimní stadion - bruslení a hokej

PRAKTICKÉ INFORMACE

- ☐ Dům je okamžitě k nastěhování
- ☐ Možnost modernizace kuchyně a koupelen
- ☐ Kanalizace: plánovaná rekonstrukce v roce 2027 (rozpočet 200 000 Kč, projektová dokumentace k dispozici)
- ☐ Kompletní dokumentace včetně aktuálních revizí elektřiny, komínu a hromosvodů

Objevte místo, kde se komfort snoubí s praktičností. Domluvte si nezávaznou prohlídku ještě dnes.

Dům lze financovat hypotékou – s jejím vyřízením rád pomůže náš hypoteční specialista.

Máte zájem o doplňující informace? Neváhejte mě kontaktovat.

Těším se na Vás na prohlídce!.....

Zdenka