

## Prodej rodinného domu 356 m<sup>2</sup> + wellness 110 m<sup>2</sup> + vedlejší stavba 370 m<sup>2</sup>, Mladá Boleslav - Chrást

29301, Chrást, Mladá Boleslav



**Neuvedeno**  
za nemovitost

volejte makléři



Vyřizuje

**Nicol Hrdý**

**Tel.:** 608 612 312

**GSM:** +420 608 240 743

**E-mail:**

[nhrdy@ersreality.cz](mailto:nhrdy@ersreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	velmi dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	1
<b>Typ domu:</b>	přízemní	<b>Zastavěná plocha:</b>	690 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	256 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	2744 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	2054 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Bazén; Garáž; Parkoviště
<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>	Místní zdroj vody; Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Topení:</b>	Lokální - tuhá paliva; Jiné	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Rodinný dům po kompletní rekonstrukci (1990 / 2020) | bezbariérový | moderní komfort

Základem komplexu je bezbariérový rodinný dům (výstavba 1990), který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2020 - 2025, včetně výměny střešní krytiny. Dům působí moderně, je postavený z kvalitních materiálů a nabízí světlý,

vzdušný interiér s důrazem na detail a praktičnost (vestavby, široká chodba se skříněmi, velkoformátová okna se stíněním, kvalitní povrchy). V roce 2013 byla realizována přístavba garáže.

Srdcem domu je obývací pokoj s kuchyní o ploše 84 m<sup>2</sup>, kde nechybí krb se vzduchovody pro efektivní rozvod tepla do dalších částí domu. Komfort doplňuje klimatizace (chlazení i vytápění) a zabezpečovací systém. Koupelny jsou vybaveny podlahovým vytápěním, které je samostatně řízeno termostaty včetně dálkového ovládání.

Dispozice a zázemí domu:

- Garáž cca 60 m<sup>2</sup> (pro auta, dílnu i sklad)
- Posilovna s přípravou pro saunu
- Sprchový kout + WC (u sportovní části)
- Vstupní hala a navazující komunikace
- 4 ložnice
- 2× koupelna s WC, sprchovým koutem a vyhřívanou vířivou vanou
- 1× samostatné WC pro hosty
- Technická místnost se zázemím

Wellness objekt (2021) | cca 110 m<sup>2</sup> | celoroční relax na úrovni

Součástí nemovitosti je samostatný wellness objekt z roku 2021 o zastavěné ploše cca 110 m<sup>2</sup>, navržený jako plnohodnotné zázemí pro celoroční odpočinek i zábavu. Už z exteriéru zaujme kombinací dřeva a velkých prosklených ploch, navazujícím letním posezením s grilem a praktičností provozu (ve sklepě je technologie cca 8 m<sup>2</sup>).

Dominantou objektu je prosklená wellness část o ploše cca 54 m<sup>2</sup>, kde je vířivka pro 5 osob a Swimm Spa s protiproudem (plavání, masáže, jemný sprinkel). Velkou předností je možnost otevřít prosklenou část po celé ploše, takže v létě funguje jako vzdušná terasa a v zimě jako útulný vyhřívaný „zimní pavilon“ se světlem a výhledem.

Dispozice je dotažená do detailu: kuchyň s barem, WC, koupelna a sauna s kombinací solné stěny, páry a infra. Nechybí odpočinková místnost s lůžkem, sprcha u bazénové části a další zázemí pro pohodlný provoz. Samozřejmostí je vyhřívání celého objektu včetně bazénové části, takže wellness je využitelné celoročně.

Nedokončená stavba v zadní části pozemku (rekonstrukce 2022) | cca 300 m<sup>2</sup> + garáž cca 70 m<sup>2</sup> | potenciál pro bydlení i komerci

Další výraznou hodnotou tohoto komplexu je samostatná nedokončená stavba v zadní části pozemku. Původní objekt o užitné ploše cca 300 m<sup>2</sup> prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2022 a současně byla realizována přístavba garáže cca 70 m<sup>2</sup>. Objekt je aktuálně veden jako stavba pro výrobu a skladování, přičemž rekonstrukce byla koncepčně směřována k přestavbě na rodinné bydlení s kompletním zázemím.

Díky velikosti a možnostem uspořádání je zde reálná varianta komerčního využití, kombinace podnikání se zázemím, případně bydlení pro jednu až dvě rodiny dle zvoleného projektu. V rámci rekonstrukce proběhly zásadní investice: nová střecha, okna, zateplení, nový plášť budovy, garážová vrata, dále revitalizace stropních konstrukcí, sítí a dalších technických částí. Interiér je aktuálně ve stavu rozpracovanosti, což umožňuje budoucímu vlastníkovi dokončit dispozice i standardy přesně podle svých potřeb.

Zahrada a pozemek | parková úprava | zavlažování | jezírka | osvětlení

Pozemek o výměře 2 744 m<sup>2</sup> je řešený jako parkově upravená zahrada s důrazem na estetiku i jednoduchý provoz. Výsadba zahrnuje i exotické rostliny a celý pozemek je vybaven kompletním automatickým zavlažováním.

U wellness části se nachází dva vodní prvky:

- biotop bez filtrace (přírodní princip)
- jezírko s filtrací
- Jezírka jsou osazena rybami: koi kapři, jeseteři, štiky a sumec. Atmosféru večer podtrhuje osvětlení pozemku, které zvýrazňuje zahradu i jednotlivé části komplexu.

Tento soubor nemovitostí je pro ty, kteří nechtějí dělat kompromisy: kvalitní bezbariérové bydlení, wellness na úrovni, parkově řešená zahrada a k tomu ještě samostatný objekt s dalším využitím. Výsledkem je nemovitost, která nabízí

komfort, soukromí i investiční potenciál v jednom.