

## Prodej stylového dvougeneračního rodinného domu, Všejanya u Nymburka

Na Prstýnku, Všejanya



**9 170 000 Kč**  
za nemovitost



Vyřizuje  
**Miloslav Popek, DiS.**  
**GSM: +420721390262**  
**E-mail:**  
[miloslav.popek@edoreality.cz](mailto:miloslav.popek@edoreality.cz)

<b>Poloha objektu:</b>	samostatný	<b>Druh objektu:</b>	smíšená
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	<b>Počet podlaží v objektu:</b>	2
<b>Typ domu:</b>	patrový	<b>Zastavěná plocha:</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	256 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	660 m <sup>2</sup>
<b>Umístění objektu:</b>	klidná část obce	<b>Doprava:</b>	vlak; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Telefon; Internet
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nehospodárná

**POPIS NEMOVITOSTI:** Pozn.: Na vaši žádost vám rád zašlu virtuální prohlídku pro plné pochopení dispozice domu.

## ÚVOD

Dovolte mi nabídnout vám samostatně stojící rodinný dům, který je v současnosti plnohodnotně užíván a udržován. Dům působí vzdušně, je přehledně dispozičně řešený a všechny obytné místnosti jsou světlé a slunné. Zároveň nabízí široký potenciál dalšího využití do budoucna.

## DISPOZICE

### 1. PP

Technické zázemí domu s peletovým kotlem a samostatným skladem pelet. Velkou výhodou je praktické řešení zásobování – pelety lze stěhovat oknem přímo z průjezdu, bez nutnosti manipulace přes obytnou část domu.

### 1. NP

Vstupní hala se schodištěm a komorou. Následuje chodba, koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou a ložnice. Z chodby je přístupná také samostatná místnost, která je v současnosti využívána jako prádelna.

### 2. NP

Centrální hala se vstupem do komory, na prostorný balkon a do další obytné části domu. Ta zahrnuje chodbu, koupelnu s rohovou vanou, sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, dvě ložnice a obývací pokoj s krbem. K dispozici je také další komora přístupná z chodby.

### 3. NP - půda

Půdní prostor je pohodlně dostupný po širokém schodišti. Nabízí výrazný potenciál dalšího využití – rozšíření obytné plochy nebo jiné řešení dle potřeb nového majitele.

## INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, TECHNICKÝ STAV A REKONSTRUKCE

Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a optický internet.

Vytápění je řešeno peletovým kotlem v kombinaci s krbem v obou obytných podlažích.

Ohřev vody zajišťují 2 samostatné bojler, vždy pro jedno patro.

V posledních letech proběhly důležité technické úpravy:

- 2023 – peletový kotel, frézování a vložkování komína
- 2022 – plastová okna s dvojskly
- 2025 – zateplení půdy fukanou izolací
- rozvody elektřiny přibližně 8 let staré

Uvedené metráže vychází z PENB, který již není aktuální z důvodu změny vytápění a zateplení půdy. Proto uvádíme nejhorší třídu G.

## VYUŽITÍ

Dům nabízí široké možnosti využití do budoucna. Nabízí se například vytvoření dvou samostatných bytových jednotek, kombinace vlastního bydlení a bytu k pronájmu, prostory pro podnikání, případně i specifické využití, jako je ordinace, veterina, zubní ordinace nebo jiné služby, kde dává smysl klidné prostředí a dobrá dostupnost.

Dostatečně velkou zahradu pak určitě využijete například v letních dnech.

## LOKALITA A DOPRAVA

Nemovitost se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností. V obci je mateřská škola, základní škola se nachází v Čachovicích. Vlakové spojení ČD nabízí směr Nymburk a Mladá Boleslav.

Autem se dostanete do Nymburka přibližně za 15 minut a do Mladé Boleslavi zhruba za 25 minut.

Příjemným bonusem je také oblíbený pivovar Tahoun s poctivou českou kuchyní, který je vyhledávanou zastávkou místních i cykloturistů.

## ZÁVĚR

Tento dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají kvalitní rodinné bydlení s dostatkem prostoru a možností rozvoje v zajímavé lokalitě blízko okresního města.