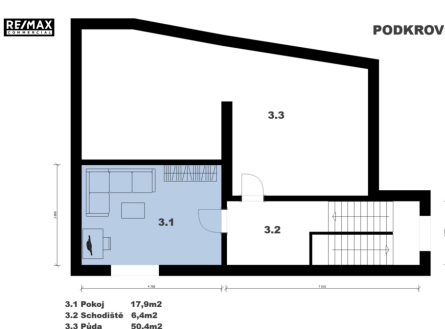


Vila v centru Brandýsa, 242 m²

Komenského nám., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



12 880 000 Kč

za nemovitost

Exkluzivní nabídka včetně právního servisu a služeb.



Vyřizuje

Jaroslav Dvořák

Tel.: 222 191 942

GSM: +420733618711

E-mail:

jaroslav.dvorak@re-max.cz

Poloha objektu:	řadový	Druh objektu:	smíšená
Stav objektu:	před rekonstrukcí	Počet podlaží v objektu:	3
Typ domu:	přízemní	Zastavěná plocha:	114 m ²
Užitná plocha:	242 m ²	Plocha parcely:	369 m ²
Umístění objektu:	centrum obce	Doprava:	vlak; dálnice; silnice; MHD; autobus
Komunikace:	asfaltová	Voda:	Vodovod
Plyn:	Plynovod	Odpad:	Kanalizace
Energetická náročnost:	G - Mimořádně nehospodárna		

POPIS NEMOVITOSTI: Reprezentativní vila o ploše 242,1 m² se nachází na jedné z nejprestižnějších adres v Brandýse nad Labem, na Komenského náměstí. Nemovitost má mimořádný investiční potenciál, je vhodná jak pro vícegenerační bydlení, tak pro sídlo firmy, lékařskou praxi, obchod či stylové ubytování.

Hlavní přednosti:

- **Lokalita:** Vila se nachází v centru Brandýsa nad Labem, na frekventovaném Komenského náměstí s výbornou dostupností všech služeb – od obchodů a škol po úřady.
- **Možnosti bydlení a podnikání:** Ve vile se aktuálně nachází 2 bytové jednotky. Bydlení lze dále rozšířit v půdních prostorech, případně lze byty modifikovat jako kanceláře, obchod, ordinaci apod.
- **Soukromí a klid:** Vila díky své vnitřní dispozici a zděným oplocením dvoru nabízí naprosté soukromí a klid, a to přes

rušnou lokalitu centra města.

Vila:

Vstup do vily je umožněn přímo z Komenského náměstí hlavním vchodem skrz vlastní předzahrádku, kterým se dostanete do vstupní haly. Další možností je zadní vchod přes dvůr, který navazuje na centrální schodiště.

V přízemí je byt 2+kk o ploše 47,5 m², který je vhodný pro modifikaci na komerční využití. V 2.NP se nachází byt 2+1 o rozloze 73,2 m², který lze upravit na 3+kk. V podkroví se je samostatná ložnice o ploše 17,9 m², a dále půda o ploše 50,4 m², která nabízí možnost rozšíření o další byty, případně ateliér, kancelář.

Dům byl postaven v období první republiky a zachoval si původní architektonické prvky, například dřevěná špaletová okna, vnitřní obklady a podlahy. Přitom je technický stav velmi dobrý.

Dispozice a technické parametry:

- Dispozice: Bytová jednotka 2+kk v 1. NP, bytová jednotka 2+1 ve 2. NP, ložnice a půda v podkroví, částečně podsklepeno.
- Užitná plocha vily: Celkem 242,1 m² (všechny NP včetně chodeb a schodiště, bez sklepů) + částečné podsklepení + garáž (44 m²).
- Plocha pozemku: celkem 369 m², zahrnující dvůr s možností venkovního posezení, garáž a parkovací prostor pro několik aut.
- Technické zařízení: Plynový kotel a kotel na tuhá paliva v suterénu. V přízemí jsou k dispozici krbová kamna jako sekundární zdroj. Elektrické a vodovodní rozvody jsou původní.
- Konstrukce: Vila je zděná s dřevěným vaznicovým krovem a novými střešními taškami, stropy jsou dřevěné trámové. Budova je částečně podsklepená, okna jsou dřevěná špaletová.
- Inženýrské sítě: Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Umístění v centru:

Díky svému umístění v centru nabízí tato vila mimořádné příležitosti nejen pro bydlení, ale i podnikání. Svým potenciálním klientům tak budete na dosah, dále díky možnosti umístění reklamy na fasádu, případně oplocení, budete viditelní a parkoviště sousedící s vilou zajistí klientům komfortní příjezd.

Závěr:

Akviziční příležitost. Nemovitost rádi představíme formou osobní prezentace na prohlídce. Poté Vám bude ponechán prostor pro předložení nákupní nabídky s cenou. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.