

**Prodej rodinného domu, 212 m<sup>2</sup>, pozemek 755 m<sup>2</sup>, Senohraby**

U dálnice, 25166, Senohraby

**Rezervace**

Vyřizuje

**Matěj Režný****Tel.:** 608 830 876**GSM:** +420 739 421 105**E-mail:**

rezny@realityzavadi.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>	139 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	204 m <sup>2</sup>	<b>Plocha parcely:</b>	755 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	616 m <sup>2</sup>	<b>Ostatní:</b>	Parkoviště
<b>Umístění objektu:</b>	okraj obce	<b>Doprava:</b>	vlak; dálnice; silnice; autobus
<b>Komunikace:</b>	asfaltová	<b>Elektrina:</b>	Elektro - 230 V; Elektro - 400 V
<b>Voda:</b>	Vodovod	<b>Telekomunikace:</b>	Internet
<b>Plyn:</b>	Plynovod	<b>Topení:</b>	Ústřední - plynové
<b>Odpad:</b>	Kanalizace	<b>Ostatní rozvody:</b>	Kabelová televize
<b>Energetická náročnost:</b>	G - Mimořádně nevhodná		

**POPIS NEMOVITOSTI:** Rodinný dům 3+kk s možností rozšíření v podkroví, 25 minut od Prahy, přímo u budoucího retail parku s Billou.

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s užitnou plochou 212 m<sup>2</sup> a zahradou o velikosti 616 m<sup>2</sup>, nacházející se na okraji obce Senohraby. Dům nabízí příjemné rodinné zázemí s možností dokončení podkroví dle vlastních představ a skvělou dopravní dostupnost do Prahy i Benešova.

Dispozice:

V přízemí se nachází útulná bytová jednotka 3+kk po rekonstrukci z roku 2019, která nabízí světlý a prostorný obývací

pokoj se vstupem na zahradu, vybavenou kuchyň s americkou lednicí a jídelní částí, pokoj se vstupem na zahradu, samostatnou ložnici, koupelnu s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, chodbu a předsíň. V podkroví je aktuálně otevřený prostor, který lze přizpůsobit vašim potřebám – je zde možnost vybudování tří až čtyř pokojů a koupelny s WC (viz vizualizace ve fotografiích inzerátu).

#### Technické zázemí:

Dům je odizolován, zateplen a napojen na veřejný vodovod, vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Kanalizace je řešena tlakovou jímkou s přepadem do veřejné sítě. Střešní krytina a krovy jsou v dobrém stavu. Provozní náklady se pohybují okolo 8 000 Kč měsíčně (plyn, elektřina, voda, odvoz odpadu) a nabízí se zde také možnost vytápění krbovými kamny.

#### Lokalita:

Senohraby patří mezi oblíbené obce v okolí Prahy, a to díky krásné přírodě, výborné dopravní dostupnosti a vzrůstající občanské vybavenosti. Autem jste v Benešově za 15 minut a v Praze přibližně za 25 minut. V obci funguje vlakové spojení, což umožňuje pohodlné dojíždění bez nutnosti cestovat autem.

Najdete zde mateřskou školu, obchod, poštu, restauraci a také známý Hotel SEN – oblíbené místo pro gastronomii, wellness i společenské akce.

Velkým bonusem do budoucna je nově vznikající Retail park Senohraby, který se buduje přímo přes cestu od domu. Jeho součástí bude mimo jiné supermarket BILLA a další obchody a služby, což ještě více zvýší komfort každodenního života i atraktivitu této lokality.

Tento dům představuje ideální volbu pro ty, kteří hledají prostorné rodinné bydlení v dosahu přírody i města, s možností úprav dle vlastních představ a skvělým potenciálem do budoucna.

Pro více informací a sjednání prohlídky prosím kontaktujte realitního makléře.