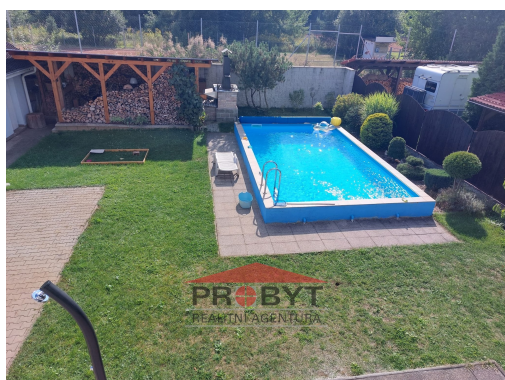


Prodej rodinného domu 510 m², Doksy - Staré Splavy

47163, Staré Splavy, Doksy



22 400 000 Kč

za nemovitost

včetně provize RK



Vyřizuje

**makléř Agentura PROB
Hruda**

Tel.: +420 608 300 152

GSM: +420 777 868 822

E-mail:

khruda@seznam.cz

Poloha objektu:	samostatný	Druh objektu:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý	Počet podlaží v objektu:	1
Typ domu:	patrový	Zastavěná plocha:	510 m ²
Užitná plocha:	510 m ²	Plocha parcely:	927 m ²
Plocha zahrady:	653 m ²	Ostatní:	Bazén; Garáž; Parkoviště
Umístění objektu:	klidná část obce	Doprava:	vlak; silnice
Komunikace:	asfaltová	Elektrina:	Elektro - 400 V
Voda:	Vodovod	Telekomunikace:	Internet
Odpad:	Kanalizace	Energetická náročnost:	G - Mimořádně nevhodná

POPIS NEMOVITOSTI: Exkluzivní vícegenerační vila – Staré Splavy,

Rádi Vám nabízíme k prodeji prostornou a atypickou vilu v atraktivní lokalitě Staré Splavy u Máchova jezera. Třípodlažní dům z roku 2002 se nachází v klidné rezidenční části, pouhých cca 5 minut chůze od hlavní pláže. Přejezd je po slepé asfaltové komunikaci, která prošla kompletní rekonstrukcí včetně inženýrských sítí v roce 2022.

Parametry nemovitosti

Zastavěná plocha: 230 m²

Užitná plocha: cca 510 m²

1.NP: 170 m²

2.NP: 210 m²

Podkroví: 130 m²

Dispozice a využití

Nemovitost je aktuálně využívána kombinovaně – přízemí slouží jako byt 4KK a ostatní části jako ubytovací zařízení s kapacitou cca 20 lůžek (možnost až 30 osob v případě pronájmu přízemního bytu).

V přízemí se nachází prostorný byt se dvěma koupelnami, velkým obývacím pokojem s krbem, kuchyní s barem a přímým vstupem na terasu a zahradu orientovanou na jih.

V patře je otevřený společenský prostor s kuchyní a krbem vhodný pro školení, oslavy či firemní akce, dále pokoje se samostatnými koupelnami a apartmány s ložnicí.

Podkroví tvoří otevřený prostor s kuchyňským koutem a koupelnou.

Pozemek a vybavení

Na rovinatém pozemku se nachází:

- vyhříváný zapuštěný bazén 6 × 4 m (písková filtrace, technologie v garáži)
- okrasná zahrada s pergolou, grilem a udírnou
- skleník (2 × 4 m), trampolína, ping-pong
- dvougaráž s dílnou a úložným prostorem
- parkování až pro 6 vozidel
- oplocený pozemek se vjezdovou bránou

Technické informace

- vytápění: elektrické podlahové topení
- ohřev vody: 3× elektrický bojler (nové 2025)
- konstrukce: Porotherm 40 cm + zateplení 10 cm
- střecha: sedlová, krytina Bramac
- okna plastová, interiérové dveře masivní
- připojení: voda, kanalizace, elektřina
- internet: optický kabel (2025)
- 2 samostatné WiFi sítě

Lokalita

Výjimečná poloha u Máchova jezera nabízí široké možnosti rekreace a sportu.

V docházkové vzdálenosti se nachází restaurace, obchod, pošta i dopravní spojení.

Sportovní areál (tenis, posilovna, sauna) je cca 100 m od domu.

Investiční potenciál

Díky současnému využití jako ubytovací zařízení nabízí nemovitost okamžitý výnos a široké možnosti dalšího rozvoje (penzion, apartmány).

Tento výjimečný dům u Máchova jezera si zamilujete

Představte si rána pár minut od hladiny Máchova jezera, vůni lesa, klid slepé ulice a prostor, který vám dává svobodu – bydlet, podnikat i investovat.

Právě takový je dům ve Starých Splavech – místo, které má atmosféru, charakter a obrovský potenciál.

Další informace

Nemovitost se prodává včetně vybavení.

K nastěhování od září 2026 nebo dle dohody.

PENB: třída G (bude upřesněno).

Celková cena: 22 400 000 Kč.